RAPPORT DE RECHERCHE

VARIABILITÉ DE L'ASSURANCE DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION ET SOLUTIONS D'ASSURANCE NON TRADITIONNELLES

SÉRIE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET LE FINANCEMENT DE L'HABITATION

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

SCHL—AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens à avoir accès à un vaste choix de logements de qualité, à prix abordable.

Le Programme d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL a aidé de nombreux Canadiens à réaliser leur rêve de posséder une maison. La SCHL offre une aide financière pour que les Canadiens les plus démunis puissent se procurer un logement convenable, à prix abordable. Par l'entremise de ses activités de recherche, la SCHL stimule l'innovation dans les domaines suivants : conception des habitations, technologie du bâtiment, urbanisme, options de logement et financement. La SCHL s'associe également avec le secteur de l'habitation et les autres membres d'Équipe Canada afin de vendre les produits et le savoir-faire canadiens sur les marchés étrangers et, ainsi, de créer des emplois ici-même, au pays.

La SCHL offre aux consommateurs et aux membres du secteur de l'habitation une vaste gamme de produits d'information susceptibles de les aider à prendre des décisions éclairées concernant leurs achats ou leurs affaires. Avec la plus vaste gamme d'information sur l'habitation et les logements au Canada, la SCHL est le plus important diffuseur d'information sur l'habitation au pays.

Par ses activités, la SCHL contribue à l'amélioration de la qualité de vie des Canadiens, dans toutes les collectivités du pays. Elle les aide à vivre dans des maisons sûres à tout point de vue. Elle est vraiment « au cœur de l'habitation ».

Les Canadiens peuvent se procurer l'information diffusée par la SCHL dans différents points de vente et dans ses bureaux régionaux.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003)
ou par télécopieur : 1 800 245-9274
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2016)

Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.cmhc-schl.gc.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

105-05354/

Variabilité de l'assurance dans le secteur de la construction et solutions d'assurance non traditionnelles

Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »)

MARSH

MMC Marsh & McLennan Companies

Cette recherche a été financée (en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives Canada

Vedette principale au titre :

Variabilité de l'assurance dans le secteur de la construction et solutions d'assurance non traditionnelle

Publ. aussi en anglais sous le titre: Variability in construction insurance and alternative insurance solutions.
ISBN 0-662-79280-7
No de cat. NH15-429/2005F

1. Construction – Industrie – Assurances – Canada.
2. Construction – Industrie – Gestion du risque – Canada.
3. Assurance de responsabilité civile – Canada.
I. Marsh (Firme)
II. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

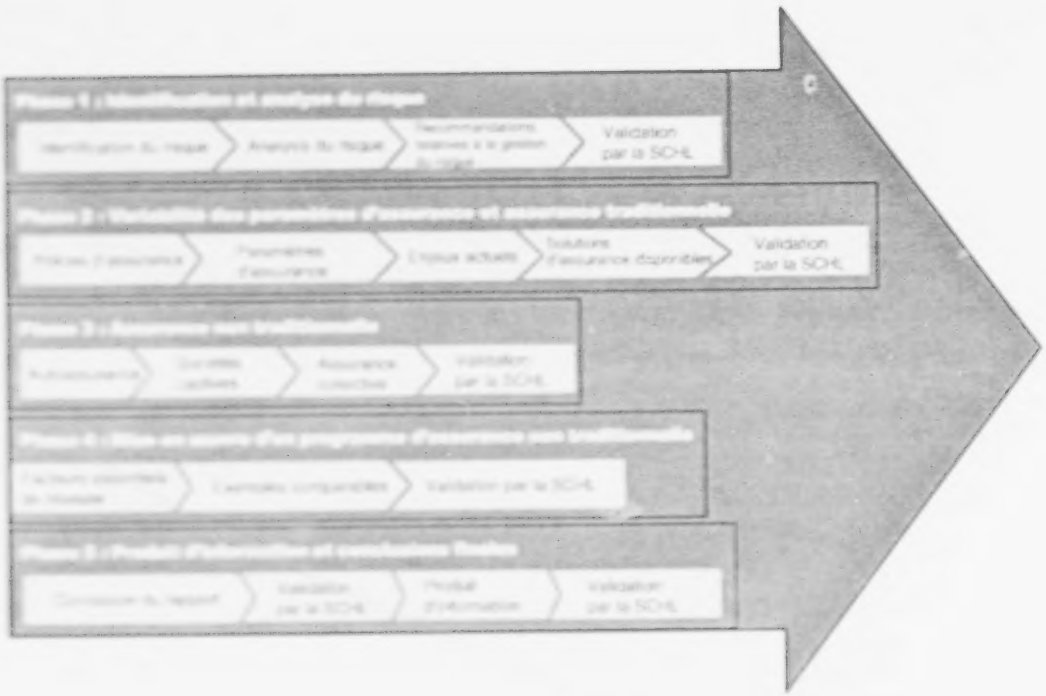
HG8053.7V37 2005 368`.094 C2005-980070-4

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

Résumé

Le présent résumé vise à présenter un panorama des principaux risques, des incidences en matière d'assurance, des solutions non traditionnelles de financement du risque et des facteurs de réussite pour la mise en œuvre des options de financement offertes aux entrepreneurs en construction résidentielle et aux rénovateurs. Le présent résumé et l'ensemble du rapport ont été préparés suivant un processus en étapes.

Processus du projet



Le résumé présente brièvement les principales conclusions tirées lors de chaque étape. Pour de plus amples détails, lisez le reste du rapport ou les sections qui vous intéressent.

Dans la présente étude, le terme « constructeur » désigne les constructeurs d'habitations et les rénovateurs.

Objectifs de l'étude

Marsh Canada Limited (« Marsh ») a été chargée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») de réaliser les objectifs principaux suivants :

1. définir et analyser les catégories de risque du marché de la construction d'habitations et de la rénovation de logements ainsi que les risques habituellement assignés à des tiers par voie de contrat, transférés par l'achat d'un produit d'assurance ou internalisés ;
2. obtenir de l'information sur un nombre suffisant de polices d'assurance représentatives dont peuvent se prévaloir les constructeurs afin de documenter la variabilité des paramètres d'assurance ;
3. définir et analyser les problèmes actuels et leurs conséquences pour l'achat de produits d'assurance traditionnelle offrant une protection contre les risques liés à la construction d'habitations et à la rénovation de logements existants ;
4. identifier les voies non traditionnelles de protection contre les risques liés à la construction d'habitations et à la rénovation de logements existants, y compris les compagnies d'assurance captives, l'autoassurance et l'assurance collective, et fournir une analyse comparative des divers types d'assurance traditionnelle et non traditionnelle ;
5. définir et analyser les facteurs essentiels de réussite pour la mise en œuvre de chacune des options non traditionnelles de protection contre les risques liés à la construction d'habitations et à la rénovation de logements existants ;
6. mettre au point un outil d'information pour aider les constructeurs à prendre des décisions éclairées au moment d'évaluer l'assurance qui leur convient le mieux,ce qui signifie notamment de poser les bonnes questions et d'évaluer les réponses qui y sont données.

Étape 1 : Identification et analyse du risque

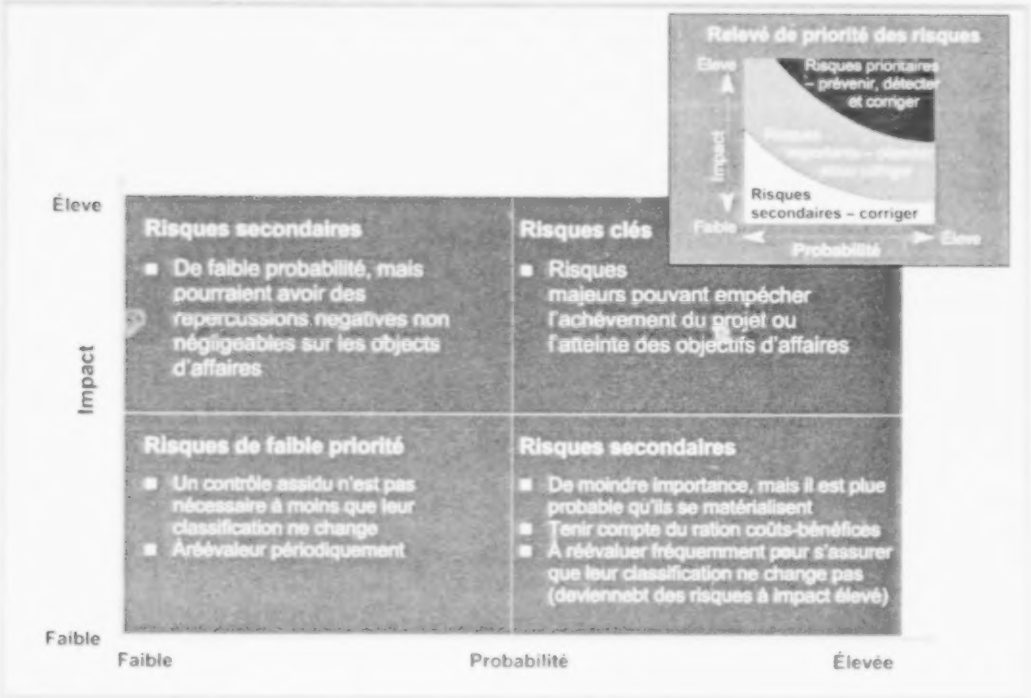
Un risque clé est défini comme étant un « risque majeur pouvant empêcher l'achèvement du projet ou l'atteinte des objectifs d'affaires ». Pour mesurer l'importance d'un risque d'après son incidence sur un projet ou sur les objectifs d'affaires, les critères suivants ont été élaborés :

Mesure de l'impact des risques

Cote	Impact	Critère
4	Catastrophique	En moyenne, les risques appartenant à cette catégorie peuvent avoir un impact catastrophique sur le critère d'organisation défini.
3	Élevé	En moyenne, les risques appartenant à cette catégorie peuvent avoir un impact élevé sur le critère d'organisation défini.
2	Modéré	En moyenne, les risques appartenant à cette catégorie peuvent avoir un impact modéré sur le critère d'organisation défini.
1	Faible	En moyenne, les risques appartenant à cette catégorie peuvent avoir un impact faible sur le critère d'organisation défini.

Un relevé des risques est une représentation graphique des catégories de risques, regroupés en fonction de leur impact et de la probabilité qu'ils se matérialisent. Les risques doivent être traités et gérés différemment selon leur classification dans les quadrants du relevé.

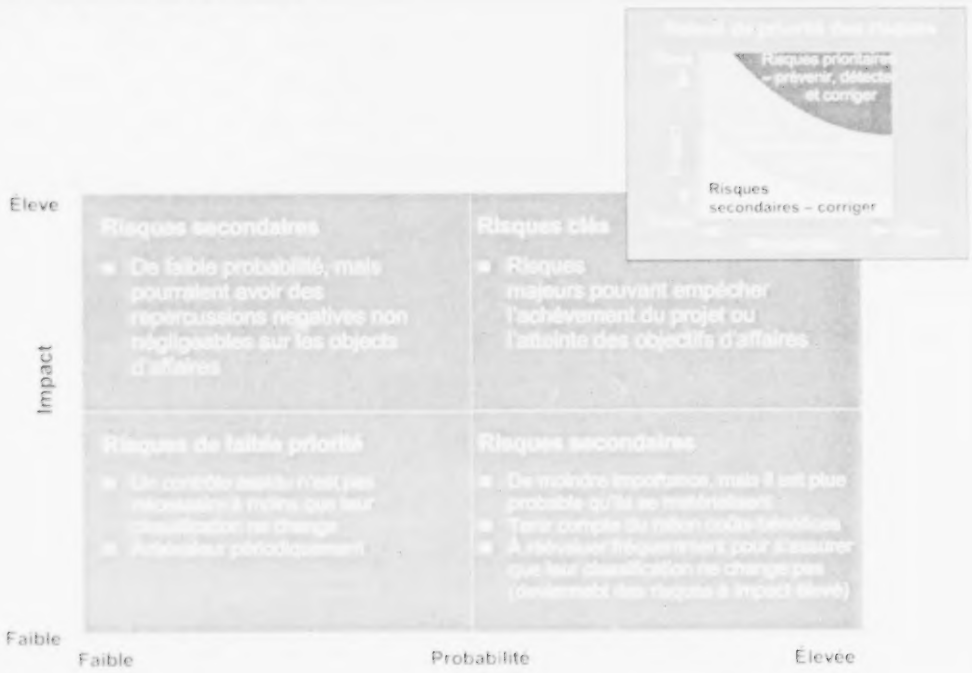
Relevé de priorité des risques



Les principaux risques du secteur de la construction résidentielle sont identifiés ci-dessous. Ils ont été comparés avec l'Inventaire des risques de Marsh (annexe A) et l'Inventaire des risques du secteur de la construction résidentielle (annexe B) ainsi qu'avec les risques couramment dégagés dans le cadre de recherche exclusives.

Un relevé des risques est une représentation graphique des catégories de risques, regroupés en fonction de leur impact et de la probabilité qu'ils se matérialisent. Les risques doivent être traités et gérés différemment selon leur classification dans les quadrants du relevé.

Relevé de priorité des risques



Les principaux risques du secteur de la construction résidentielle sont identifiés ci-dessous. Ils ont été comparés avec l'Inventaire des risques de Marsh (annexe A) et l'Inventaire des risques du secteur de la construction résidentielle (annexe B) ainsi qu'avec les risques couramment dégagés dans le cadre de recherche exclusives.

Principaux risques du secteur de la construction résidentielle	
Risque d'interruption des travaux	Risque lié aux relations de travail
Risque de changement de l'état du sol	Risque juridique et réglementaire
Risque d'accidents sur le chantier	Risque de catastrophe naturelle
Risque lié à l'exécution par l'entrepreneur	Risque de pollution
Risque de dépassement des coûts	Risque de défaillance de produits ou services
Risque de crédit (défaut)	Risque lié à la répartition du risque
Risque de fraude par des employés ou des tiers	Risque lié à la sécurité sur le chantier
Risque d'estimation	Risque lié à la chaîne d'approvisionnement
Risque lié à la santé et à la sécurité	Risque de blessures à des tiers
Risque lié aux ressources humaines	Risque de dommages matériels occasionnés à des tiers
Risque de taux d'intérêt	Risque de vandalisme et de terrorisme

La priorité relative des risques énumérés dans le tableau précédent varie en fonction des sociétés, des projets, de la situation géographique et d'autres facteurs. Reportez-vous à l'Inventaire des risques de Marsh ainsi qu'à l'Inventaire des risques du secteur de la construction résidentielle pour un aperçu complet de tous les risques auxquels sont exposées les entreprises.

Pour les besoins du présent rapport, les risques ont été classés en sept catégories générales : risques liés à la gestion des actifs, risques financiers, risques liés à la gestion générale, risques pour le personnel, risques liés aux produits et services, risques liés à la conformité et risques environnementaux.

Les définitions des risques des catégories précitées figurent au tableau ci-dessous.

Risques liés à la gestion des biens : pertes, dommages ou destruction de biens matériels	Impact 3
Risque d'accidents sur le chantier	Dommages involontaires causés au chantier de construction et/ou au matériel de base pouvant retarder ou empêcher l'achèvement du projet.
Risque de fraude par des employés ou des tiers	Activités frauduleuses commises par des employés, des clients, des fournisseurs, des agents, des courtiers ou des tiers à l'encontre du constructeur en vue d'obtenir un gain personnel (exemple : vol de biens matériels, d'actifs financiers ou d'informations), pouvant entraîner des pertes financières pour le constructeur.
Risque de catastrophe naturelle	Acte de la nature (feu, eau, vent, tremblement de terre, température, etc.) ayant une incidence importante sur l'achèvement du projet.
Risque lié à la chaîne d'approvisionnement	Incapacité d'acquérir, de transporter ou d'utiliser les matériaux et l'équipement nécessaires en temps opportun, au lieu indiqué et à un coût convenable (y compris les dommages matériels subis par les fournisseurs qui retardent ou empêchent la livraison), pouvant entraîner un retard et des coûts supplémentaires.

Risques liés à la gestion des biens : pertes, dommages ou destruction de biens matériels	Impact	3
Risque de dommages matériels occasionnés à des tiers	Dommages matériels occasionnés à des tiers sur le chantier (usine et équipement de l'entrepreneur) pouvant causer un préjudice financier et retarder les travaux de construction.	
Risque de vandalisme et de terrorisme	Actes de vandalisme, de terrorisme ou de sabotage, manifestations ou vols pouvant entraîner un arrêt de travail ou des obligations inacceptables.	

Risques financiers : répercussions financières sur la société	Impact	3
Risque de crédit (défaut)	Incapacité d'évaluer adéquatement la solvabilité des contreparties, des fournisseurs ou d'autres parties importantes entraînant un risque de défaut ou d'inexécution.	
Risque de taux d'intérêt	Incapacité de gérer efficacement le coût du capital pouvant mettre en péril la viabilité financière des projets du constructeur.	

Risques liés à la gestion générale	Impact	3
Risque d'interruption des travaux	Incapacité de prévoir efficacement les interruptions d'activités et de s'en rétablir pouvant nuire à la capacité du constructeur de respecter les délais et d'achever un projet.	
Risque lié à l'exécution par l'entrepreneur	Indisponibilité des entrepreneurs, exécution inadéquate par les entrepreneurs (sous-traitants de tous niveaux) et/ou pénurie de main-d'œuvre spécialisée causant des retards, des matériaux de qualité inférieure aux normes, des variations inacceptables par rapport aux plans et aux devis ou des dépassements de coûts.	
Risque de dépassement des coûts	Dépenses engagées dépassant le plafond acceptable pour un projet (compte non tenu des situations d'urgence) pouvant diminuer le rendement du capital investi ou nuire à l'achèvement du projet.	
Risque d'estimation	Appréciation inexacte du financement du projet, du calendrier, des lois ou de l'arpentage pouvant entraîner un manque de capital ou retarder l'exécution des travaux.	
Risque lié aux ressources humaines	Incapacité d'attirer, de former et de fidéliser des gens compétents pouvant réduire la capacité du constructeur à exécuter, gérer et surveiller les principales activités.	
Risque lié aux relations de travail	Grèves ou autres actions collectives qui interrompent les activités ou nuisent à l'atteinte des objectifs. Les restrictions prévues par les conventions collectives peuvent restreindre la flexibilité de l'employeur sur le plan des opérations et des ressources humaines.	
Risque lié à la répartition du risque	Incapacité ou omission involontaire de transférer le risque à un tiers viable pouvant résulter en une exposition désavantageuse pour le constructeur.	

Risques pour le personnel : dommages corporels causés aux employés ou à des tiers	Impact	3
Risque lié à la santé et à la sécurité	Défaut de promouvoir et de protéger adéquatement la santé et la sécurité des employés et des entrepreneurs pouvant causer des blessures ou la mort, immédiates ou futures, aux employés sur le chantier.	
Risque lié à la sécurité sur le chantier	Lacunes dans les procédures et les consignes de sécurité sur le chantier (manipulation de substances toxiques, visites du chantier et milieu de travail non contrôlé en région éloignée) à l'origine de blessures imprévues causées à des employés, des entrepreneurs ou des tiers.	
Risque de blessures à des tiers	Incapacité de prévoir, de prévenir et d'atténuer efficacement les risques de blessures causées à des tiers (intrus, voisins, etc., à l'exclusion des entrepreneurs) pouvant se traduire en des obligations inacceptables pour le constructeur.	

Risques liés aux produits et services : dommages matériels ou pertes financières découlant de produits ou services	Impact	3
Risque de défaillance de produits ou services	Produits, matériaux ou services défectueux ou non conformes exposant le constructeur à des plaintes de clients, à des réclamations, à des réparations sur le terrain, à des retours, à des réclamations au titre de la garantie du produit, à des litiges et à des pertes de revenu, de parts de marché ou de réputation.	

Risques liés à la conformité : défaut de conformité aux lois, systèmes et protocoles	Impact	2
Risque juridique et réglementaire	Défaut de se conformer aux lois et aux règlements, notamment aux lois et règlements environnementaux, pouvant entraîner des amendes et des pénalités, occasionner des retards, créer des conditions de travail non sécuritaires ou avoir un effet négatif sur la réputation du constructeur.	

Risques environnementaux : dommages à l'environnement découlant des activités, de l'occupation des logements ou de l'aménagement	Impact	2
Risque de changement de l'état du sol	Changement imprévisible de l'état du sol entraînant des risques d'estimation et/ou des retards dans les activités préalables ou postérieures à la construction.	
Risque de pollution	Rejet accidentel de substances dangereuses ou contaminantes par inadvertance lors d'activités habituelles (exemple : fuite de carburant d'un réservoir) pouvant causer des dommages à l'environnement (la dispersion du sol ou le mouvement des sédiments, par exemple) causant une responsabilité financière importante.	

Dans l'Étape 1 du rapport principal, une description détaillée de chacun des risques susmentionnés est fournie, comme dans l'exemple ci-dessous. En outre, pour chaque risque, des études de cas comportant une section portant sur les « leçons apprises » sont présentées.

La nature du risque peut être déterminée par une évaluation prompte et minutieuse de chaque nouveau projet par des personnes compétentes en matière de processus juridiques, de conception et de construction. Une fois les principaux risques identifiés, les solutions

pour les atténuer se font souvent évidentes. Les constructeurs ont tout intérêt à procéder à l'identification des risques car cela peut les aider à réduire les coûts et à éviter et atténuer les risques majeurs.

Exemple : description sommaire du risque d'interruption des travaux

Catégorie de risque : gestion générale	Impact modéré	3

Définition du risque

Incapacité de prévoir efficacement les interruptions d'activités et de s'en rétablir pouvant nuire à la capacité du constructeur de respecter les délais et d'achever un projet.

Causes

- Dommages causés au chantier de construction
- Sécurité du chantier et des travailleurs
- Actes de l'État
- Force majeure
- Grèves et contraintes professionnelles
- État imprévu du terrain, y compris les conditions environnementales
- Catastrophes naturelles
- Pénurie de matériaux de base, de technologies de l'information, de main-d'œuvre qualifiée, d'installations, de services publics ou d'autres ressources
- Livraisons retardées
- Climat politique, ingérence politique, activisme communautaire
- Accès au chantier
- Matériaux ou équipement inappropriés ou fournis en retard par le propriétaire
- Retrait du financement/fonds non disponibles

Recommandations et stratégies d'atténuation du risque

Identification et mesure de l'exposition au risque

Planification d'urgence

Aucun lien de dépendance à l'égard d'un fournisseur principal

Politiques et procédures

Capacité de reconstruction, de réparation ou de relocalisation

Évaluations environnementales à l'étape 1

Sécurité physique

Solutions d'assurance

Assurance des biens tous risques, accompagnée d'un avenant contre les pertes liées à l'interruption des travaux.

- Les formes d'assurance contre les pertes liées à l'interruption des travaux doivent couvrir les frais supplémentaires et les honoraires professionnels.

Assurance tous risques pour les constructeurs, accompagnée d'un avenant couvrant les frais accessoires.

- La limite de couverture adéquate correspond au total des frais essentiels (perte matérielle) et des frais accessoires (augmentation des coûts de main-d'œuvre, retard des travaux, etc.).

Étape 2 : Variabilité des paramètres d'assurance

Au cours de l'étape 2 du projet, l'état actuel du marché de l'assurance de la construction est examiné. Les constructeurs font face à un certain nombre de problèmes en matière d'assurance :

Problèmes actuels	
1. Réduction des limites de couverture	5. Augmentation des franchises
2. Exigence accrue de conditions essentielles	6. Catégorie d'assurance délaissée par les assureurs
3. Refus d'assurer	7. Souscription sélective
4. Augmentation significatives des primes	8. Omission de déclarer les pertes

À compter de la page 57 du rapport principal, une définition de ces problèmes ainsi que leurs causes et leurs répercussions sur les programmes d'assurance de la construction sont présentées. Diverses facettes de l'amélioration des conditions du marché de l'assurance, comme une meilleure capacité et la stabilité des tarifs, sont également analysées.

Les polices d'assurance suivantes sont offertes aux constructeurs :

Concurrentielles/privées	
Assurance immobilière tous risques	Assurance contre les risques des constructeurs
Police flottante pour le matériel de l'entrepreneur	Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux
Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs	Couverture des biens en transit
Assurance responsabilité civile commerciale	Assurance de la responsabilité contractuelle
Assurance de la responsabilité civile des locataires	Assurance automobile - responsabilité civile des non-propriétaires
Assurance de la responsabilité des employeurs	Assurance de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs
Assurance responsabilité civile excédentaire	Assurance responsabilité civile complémentaire de type "umbrella"
Assurance de responsabilité civile - chantier	Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs
Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution	Couverture contre les retards d'achèvement et couverture des dommages-intérêts contractuels
Couverture contre les cas de force majeure	Couverture combinée contre les retards d'achèvement et les cas de force majeure
Assurance des vices propres	Assurance contre le défaut d'exécution des entrepreneurs
Assurance automobile	Cautionnement (ne constitue pas de l'assurance)
Assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants	
Non concurrentielles/publiques	
Assurance contre les accidents du travail	Assurance automobile provinciale

Il est certes important de connaître toutes les formes d'assurance disponibles, mais il est encore plus essentiel de comprendre l'applicabilité de chacune. Un tableau de répartition du risque (page 100 et suivantes) énumère les divers participants à un projet et les polices d'assurance destinées à chacun d'eux.

Une fois que le type de police d'assurance applicable a été déterminé, le constructeur doit fixer une limite de couverture adéquate. Même s'il est impossible d'être absolument certain du niveau exact d'assurance qui sera obtenu, certains principes et certaines procédures peuvent être suivis pour fixer une limite d'assurance convenant bien à la tolérance au risque du constructeur.

Assurance des biens

- Dresser l'inventaire de tous les biens détenus en propriété ou en location.
- Estimer le coût de remplacement de tous les biens d'après leur valeur de remplacement actuelle.
- Inclure un facteur d'inflation pour toute la durée du contrat.
- Additionner la valeur de remplacement de tous les biens.
- Le total constitue la limite de couverture minimale nécessaire.

Assurance contre les risques des constructeurs

- Consulter les documents de construction.
- Déterminer le coût total du projet en tenant compte des frais essentiels et accessoires.
- Prévoir une allocation pour les estimations incorrectes.
- La valeur totale de la construction et de l'allocation constitue une bonne limite de couverture.

Police flottante pour le matériel des entrepreneurs

- Dresser l'inventaire du matériel détenu en propriété ou en location ou qui est sous la garde du constructeur.
- Inclure tous les emplacements, chantiers et lieux d'entreposage.
- Vérifier les modalités de la police concernant la valeur de remplacement et la valeur réelle.
- Estimer la valeur actuelle du matériel devant être calculé selon la valeur réelle.
- Estimer la valeur actuelle du matériel devant être calculé selon la valeur de remplacement.
- La valeur totale de l'ensemble du matériel (valeur réelle et valeur de remplacement) constitue une bonne limite de couverture.

Protection contre l'interruption des travaux

- Utiliser le tableau de ventilation portant sur l'interruption des travaux.
- Consulter les états financiers pour remplir le tableau ou faire appel à un comptable.
- La valeur figurant au tableau constitue la limite de couverture appropriée.

Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs

- Consulter les documents de construction afin de déterminer le montant des frais accessoires.
- Additionner le montant des frais accessoires et des frais essentiels liés au projet le plus important de l'année.
- S'assurer que la limite de la police contre les risques des constructeurs englobe les frais accessoires.
- Choisir une période d'indemnisation en tenant compte des éléments suivants :
  - (i) temps nécessaire à la reconstruction ;
  - (ii) retards dans les travaux de reconstruction ;
  - (iii) enquêtes et règlements ;
  - (iv) rectification de vices ou d'erreurs non couverts par l'enquête.

Couverture des biens en transit

- Évaluer l'ampleur des travaux qui seront exécutés dans le cadre du projet.
- Déterminer la valeur du matériel et des produits qui devront être transportés jusqu'au chantier ou à partir de celui-ci.
- Calculer la valeur du plus gros envoi qui sera expédié dans le cadre du projet.
- Au minimum, la limite doit refléter la valeur du plus gros envoi.

Assurance responsabilité civile commerciale

- Au minimum, la limite doit couvrir toutes les obligations contractuelles.
- Utiliser les données de référence fournies par votre courtier pour fixer des normes correspondant à la taille et au champ d'activités de votre entreprise.
- Les limites moyennes établies par cette analyse ne doivent servir qu'à vous guider.
- Choisissez toujours la limite la plus élevée et abordable possible.

Assurances de responsabilité civile excédentaire et complémentaire

- Au minimum, obtenir une limite suffisante pour remplir toute exigence contractuelle.
- Choisissez toujours la limite la plus élevée et abordable possible.

Assurance de responsabilité civile - chantier

- Tenir compte du nombre total de participants au projet, y compris les gens de métier et les consultants.
- Tenir compte de l'envergure et de la durée du projet.
- Choisissez une limite de couverture en fonction des éléments précédents.
- Choisissez toujours une limite plus élevée que celle que vous croyez nécessaire.

Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs

- Au minimum, la limite doit respecter toute obligation contractuelle.
- La limite doit être au moins aussi élevée que celle de votre assurance responsabilité civile commerciale.
- Choisissez la limite la plus élevée et abordable possible.

Assurance responsabilité civile - pollution

- Au minimum, la limite doit respecter toute obligation contractuelle.
- La limite doit être au moins aussi élevée que celle de votre assurance responsabilité civile commerciale.
- Une limite de couverture plus élevée est nécessaire pour les travaux plus risqués.

Protections spéciales

- Ces couvertures sont souvent assorties de limites prédéterminées par l'assureur.
- La limite doit correspondre au degré d'exposition au risque tel qu'il a été mesuré par une analyse appropriée.
- Choisissez la limite la plus élevée et abordable possible.

Assurance automobile

- L'assurance responsabilité civile automobile à l'égard de tiers doit être assortie d'une limite au moins aussi élevée que celle de votre assurance responsabilité générale.
- L'assurance responsabilité civile automobile excédentaire doit être assortie d'une limite au moins aussi élevée que celle de votre assurance excédentaire ou complémentaire.
- Pour tous les avenants qui restreignent la valeur des dommages matériels, choisissez une limite suffisante pour couvrir toutes les activités.
- Pour les avenants à limites variables, achetez la protection maximale offerte par votre assureur.

Étapes 3 et 4 : Assurance non traditionnelle

Lorsqu'il n'est pas opportun, d'un point de vue économique ou pratique, de souscrire une assurance traditionnelle, d'autres solutions d'assurance non traditionnelle peuvent être considérées. Parmi les programmes d'assurance non traditionnelle on compte notamment :

Programmes d'assurance pour assuré unique	Programmes d'assurance pour assurés multiples	Programmes de sociétés captives
Risque délimité	Échanges d'assurance de réciprocité	Société captive appartenant à une société mère unique
	Franchise financée par le groupe	Société captive appartenant à un groupe
		Location d'une société captive (ou société captive louée)
		Société captive en cellules isolées

La principale différence entre les programmes d'assurance pour assuré unique et les programmes d'assurance pour assurés multiples est que, dans ce dernier cas, le risque est partagé entre les membres participants.

Le présent rapport contient une description détaillée de chaque type de programme ainsi que leur objet/sommaire et les étapes de leur mise en œuvre.

Risque délimité

Définition	Le risque délimité est un concept du marché de l'assurance qui combine le financement formel des risques autoassurés et un transfert de risque limité. Les souscripteurs d'assurance traditionnelle répartissent les pertes de quelques assurés entre un grand nombre de détenteurs de police d'assurance. Par contre, les souscripteurs de risque délimité répartissent les pertes d'un seul assuré sur une certaine période.

Échanges d'assurance de réciprocité

Définition	Les sociétés d'assurance réciproque sont des assureurs agréés. Toutes les provinces et les territoires ont adopté des lois habilitantes visant les sociétés d'assurance réciproque. Celles-ci sont surveillées sur une base régulière par le surintendant des assurances du territoire, tout comme les assureurs conventionnels qui offrent de l'assurance au public. La société d'assurance réciproque exploite son entreprise par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir qui agit à titre de mandataire de chaque participant au programme.

Franchise financée par le groupe

Définition	Le programme de franchise financée par le groupe est très similaire à la société d'assurance réciproque ou à la société captive appartenant à un groupe, à l'exception du fait qu'aucune société autorisée n'est créée pour souscrire le risque du groupe.

Société captive appartenant à une société mère unique

Définition	Une société captive appartenant à une société mère unique est une entité légale séparée qui assure les risques de sa société mère et des autres filiales de la société mère. Elle est habituellement une filiale de la société mère.

Société captive appartenant à un groupe	
Définition	Dans le cas d'une société captive appartenant à un groupe, la société captive souscrit les risques et détermine la prime appropriée pour les risques et l'exposition aux risques de chacun de ses membres. Les membres partagent les profits et les pertes du groupe en proportion de leurs parts individuelles.

Location d'une société captive	
Définition	Essentiellement, la société captive « louée » (*rent-a-captive*) est un assureur constitué dans le but d'assurer les risques d'actionnaires non liés. De manière générale, elle est contrôlée par une organisation qui désire tirer profit des frais payés par les participants, ou par un assureur qui désire améliorer les produits d'assurance qu'il offre, ou encore par un courtier d'assurance qui tente d'améliorer les services qu'il offre à sa clientèle. Contrairement aux sociétés captives appartenant à une société mère unique et aux sociétés captives appartenant à un groupe, les intérêts du propriétaire ou des propriétaires peuvent diverger de ceux des participants.

Société captive en cellules isolées	
Définition	La société captive en cellules isolées (ou en cellules distinctes) peut être considérée comme une autre forme de société captive louée. Ce type de structure se caractérise par la séparation juridique entre chacun des comptes souscripteurs ou « cellules » au sein de la société captive et entre l'assuré et le propriétaire. Cette séparation s'applique tant à l'égard des obligations que des biens.

Les divers types de sociétés captives sont les solutions d'assurance non traditionnelle les plus répandues.

Les sociétés captives sont souvent considérées comme étant réservées aux grandes entreprises, soit une option disponible et viable uniquement pour les plus grandes sociétés canadiennes. Cela est cependant faux. En fait, il existe plusieurs formes de sociétés captives. La société captive appartenant à une société mère unique est l'option la plus appropriée pour les entreprises de grande taille (500 000 $ en primes d'assurance ou plus), mais il y a également les sociétés captives appartenant à un groupe et la location de société captive pour les entreprises de taille moyenne (250 000 $ à 499 000 $ en primes d'assurance) et les entreprises de petite taille (moins de 250 000 $ en primes d'assurance).

Avant d'opter pour ce mode de financement, il importe de bien comprendre les avantages, les coûts et les inconvénients des sociétés captives.

Avantages	
Stabilisation des coûts	Le coût de l'assurance dans le marché commercial a augmenté de manière significative entre 2001 et 2003. Toutefois, si l'on remonte à une époque lointaine, soit à plus de 15 ans depuis le dernier resserrement du marché d'assurance, on constate que les primes ont chuté presque aussi rapidement qu'elles ont remonté par la suite. Le cycle actuel de resserrement du marché a ramené la tarification d'assurance au même niveau que celui du début des années 1990. Lorsqu'une entreprise finance ses propres risques au moyen d'une société captive, ces sommets et ces creux peuvent être atténués et le coût global devrait être inférieur à celui du marché de l'assurance commercial.
Réduction des coûts	Les primes offertes par les assureurs commerciaux comprennent, théoriquement, le coût des pertes, les dépenses de l'assureur et une marge de profit. Les ratios de dépenses des assureurs commerciaux se situent généralement entre 30 et 40 % de la prime. En revanche, les ratios de dépenses des sociétés captives sont largement inférieurs, soit entre 10 et 15 % et même moins. De plus, les assureurs investissent les fonds provenant des primes avant qu'ils soient utilisés pour payer les réclamations. Dans le cas d'une société captive, les revenus de placement appartiennent au propriétaire.
Disponibilité de l'assurance	En période de relâchement du marché de l'assurance, l'assurance peut être facilement souscrite à bas prix. En période de resserrement du marché de l'assurance, certaines couvertures sont onéreuses et ou ne sont pas offertes par les assureurs commerciaux (peu importe le prix). Le propriétaire d'une société captive peut déterminer quels risques seront couverts par la société captive.
Capacité d'obtenir des limites plus élevées auprès des réassureurs	Les sociétés d'assurance captives peuvent faire affaire avec les réassureurs et profitent souvent de l'expertise des intermédiaires de réassurance. Cela leur permet d'obtenir des limites plus élevées de sources qui ne sont pas directement disponibles à la plupart des assurés et ce, à un prix probablement inférieur à celui des assureurs commerciaux.
Économies d'impôt	Si vous vous autoassurez, vous devez prévoir et accumuler des fonds pour couvrir les pertes dès que la possibilité qu'elles se réalisent est connue, mais vous n'avez droit à une déduction fiscale que lorsque les pertes sont effectivement payées. Avec une société captive bien constituée, les primes qui lui sont payées sont déductibles. De plus, la structure de la société captive permet de devancer la déduction des pertes, puisque la société captive peut établir immédiatement des réserves pour les pertes sur son bilan sans avoir à attendre de payer les pertes. Toutefois, cela n'est pas nécessairement vrai, car le traitement fiscal des sociétés captives est une question complexe. (Les membres devraient obtenir les conseils d'un fiscaliste à ce sujet. Toutefois, pour obtenir des renseignements généraux, veuillez vous reporter à la section *Incidences fiscales* du présent rapport.)
Contrôle accru	Tous les avantages dont nous avons discuté ci-dessus permettent un contrôle accru ; le choix de la couverture d'assurance, le montant des primes payées, la manière dont les primes seront investies ainsi que d'autres aspects sont contrôlés par le propriétaire de la société captive.

Coûts	
Exigences de temps	Le processus pour déterminer, en premier lieu, si l'on devrait opter pour la société captive et constituer ensuite une telle société exige qu'on y consacre un temps considérable. Par la suite, la supervision courante de la société captive demandera également du temps.

Coûts	
Coût initial	Pour déterminer la faisabilité d'une société captive, il est nécessaire de procéder à une analyse approfondie des pertes, des dépenses liées au traitement des réclamations, des incidences fiscales et d'autres facteurs. La plupart des entreprises ne possèdent pas l'expertise à l'interne pour effectuer une telle analyse. Ainsi, elles devront engager une personne pour effectuer ce travail et payer pour ce service. Si une étude de faisabilité démontre que la société captive est une solution viable pour remplacer l'assurance commerciale, les coûts de constitution de la société doivent être envisagés.
Coût d'opportunité	Les fonds alloués à la capitalisation d'une société captive ne pourront être utilisés comme fonds de roulement, pour rembourser un prêt à long terme, pour racheter des actions ordinaires, ni pour financer des placements à long terme pouvant avoir un rendement supérieur.
Refus de la part de certains tiers	Certains organismes de réglementation, fournisseurs ou clients pourraient refuser l'assurance par une société d'assurance captive. De plus, certaines entreprises exigent des certificats d'assurance ou d'autres types de preuve d'assurance devant être émis seulement par des assureurs ayant obtenu une cote minimale par une agence de cotation. Ce facteur de « non-acceptation » peut être contourné par l'utilisation d'une « société prête-nom » ou d'un « assureur prête-nom », c'est-à-dire un assureur commercial qui accepte de fournir des polices d'assurance et d'émettre des certificats d'assurance même si la société captive paie la réclamation en entier. Toutefois, les assureurs commerciaux exigent des frais pour ce service, ce qui augmente le coût d'utilisation d'une société captive. (Voir la section *Arrangements de façade* du présent rapport.)
Risque de sinistralité négative	La majorité des sociétés captives sont constituées en partie en fonction de l'hypothèse selon laquelle les pertes futures seront similaires aux pertes antérieures, mais il est impossible de prévoir le moment où aura lieu une tempête de verglas, une importante poursuite judiciaire, un attentat terroriste ou un autre événement catastrophique. Les sociétés captives qui souscrivent des risques qui n'étaient pas autoassurés par la société mère ou les filiales pourraient engager des coûts supplémentaires en raison d'une telle sinistralité négative. S'il se produisait une catastrophe majeure ou un nombre élevé de pertes moins importantes immédiatement après la mise en place du programme de société captive, le seuil de rentabilité pourrait être difficile à atteindre.

Plusieurs autres questions doivent être examinées lorsque l'on considère les sociétés captives. Ces questions sont examinées en détails dans le rapport, mais elles peuvent être résumées comme suit :

- le domicile de la société captive (lieu de constitution) ;
- les arrangements de façade (si la société captive offre de la réassurance plutôt que de l'assurance directe, des arrangements doivent être pris avec un assureur « prête-nom » pour obtenir une assurance autorisée et reconnue) ;
- les questions relatives au réassureur (personne chargée de la gestion de la société, santé financière de la société captive, risques à assurer, rapports d'actuaire, etc.) ;
- les incidences fiscales.

L'établissement et l'exploitation de chaque programme d'assurance non traditionnelle requièrent un investissement de capitaux. Les sociétés captives appartenant à une société mère unique et les sociétés captives appartenant à un groupe nécessitent d'importants

investissements de capitaux et des coûts initiaux élevés par rapport aux autres programmes d'assurance non traditionnelle. Le programme de location d'une société captive est l'option la plus économique en termes d'exigences de capitaux, de coûts d'exploitation et de coûts initiaux.

Avant de déterminer l'opportunité de tout programme d'assurance non traditionnelle, il est important d'obtenir des avis juridiques et comptables et d'effectuer une étude de faisabilité appropriée, car les coûts peuvent varier selon la société, le pays, l'objectif, la couverture d'assurance et d'autres facteurs variables. Le tableau qui figure à la page suivante est fourni à des fins de comparaison générale seulement et ne constitue pas une étude de faisabilité appropriée.

Élément de coût d'exploitation	Société d'assurance réciproque	Franchise financée par le groupe	Société captive appartenant à une société mère unique	Société captive appartenant à un groupe	Location de société captive
Coûts d'exploitation					
Impôt sur les primes	3 % des primes	Dépend de l'avis juridique	3 % des primes	3 % des primes	3 % des primes
Frais de façade	0	0	7 % des primes	7 % des primes	7 % des primes
Lettre de crédit	Le coût dépend de la taille du programme	Le coût dépend de la taille du programme	Le coût dépend de la taille du programme	Le coût dépend de la taille du programme	Le coût dépend de la taille du programme
Frais de gestion	100 000 $	100 000 $	50 000 $	100 000 $	10 000 $ – le coût est alloué
Frais de vérification annuels	10 000 $	10 000 $	7 500 $	10 000 $	1 000 $ – le coût est alloué
Frais pour l'obtention d'un permis	Oui, varie selon la province	0	2 500 $	2 500 $	0
Jeton de présence des administrateurs externes	2 500 $	0	2 500 $	2 500 $	0
Frais du secrétaire général	2 500 $	0	2 500 $	2 500 $	0
Dépenses liées à l'assemblée annuelle	0	0	2 500 $	2 500 $	0
Frais de premier établissement	s/o	s/o	0	s/o	Le coût dépend de la taille du programme
Coûts de mise en place					
Exigences minimales de fonds propres	Peuvent être établies par l'organisme de réglementation	Non réglementées	300 000 $	300 000 $	0
Frais de consultation	Le coût dépend du nombre de membres	Le coût dépend du nombre de membres	10 000 $	Le coût dépend du nombre de membres	0
Frais juridiques (constitution/permis)	25 000 $	0	25 000 $	25 000 $	0
Frais juridiques (contrat avec les souscripteurs)	Le coût dépend de la complexité du programme	Le coût dépend de la complexité du programme	s/o	Le coût dépend de la complexité du programme	s/o
Vérification du bilan d'ouverture	2 500 $	2 500 $	2 000 $	2 500 $	0

Les trois étapes suivantes doivent être suivies afin de déterminer l'efficacité d'un programme de société d'assurance captive :

- la faisabilité : effectuer une étude de faisabilité afin de déterminer cette solution est appropriée pour votre entreprise ;
- la mise en œuvre : choisir les fournisseurs ou le personnel pour exploiter la société captive ; négocier les programmes « de façade » ;
- la gestion : lancement de la société captive.

Chacune de ces étapes est détaillée dans le présent rapport.

Étape 5 : Produit d'information

Nous avons élaboré un produit d'information fondé sur les résultats de la présente recherche. Ce produit peut être distribué aux constructeurs à titre de guide pour gérer le risque dans l'industrie de la construction résidentielle. Les questions fréquemment posées qui suivent constituent le corps du produit d'information.

€ **Quels sont les risques importants qui pourraient ne pas être couverts par l'assurance ?**

De manière générale, les programmes d'assurance sont fondés principalement sur les risques matériels de votre entreprise. Il s'agit des risques liés aux dommages à l'ouvrage ou aux dommages et blessures corporelles à des tiers. La figure 5.2.2 contient une liste des principaux risques potentiellement assurables en tout ou en partie.

Plusieurs risques ne sont toutefois pas couverts par l'assurance. La figure 5.2.3 contient une liste des exemples les plus fréquents.

€ **Quels types d'assurance couvrent mes principaux risques ?**

Certaines polices d'assurance générale et spéciale peuvent couvrir quelques principaux risques qui ne sont pas couverts par les programmes d'assurance traditionnelle. Malheureusement, aucune police d'assurance ne couvre tous les risques.

La figure 5.2.4 contient une liste de polices d'assurance pour les constructeurs.

€ **Qui devrais-je contacter afin d'obtenir de l'assurance pour un projet de construction résidentielle?**

La seule façon d'obtenir une couverture appropriée pour votre projet et de vous assurer d'obtenir les meilleurs conseils, la meilleure valeur et la meilleure protection est de communiquer avec un courtier d'assurance indépendant qui se spécialise dans le secteur de la construction résidentielle. Consultez les répertoires des membres et des fournisseurs publiés par la ACC ou d'autres associations locales du secteur de la construction résidentielle.

€ Je suis persuadé que le coût de l'assurance sera très élevé.

Malheureusement, le coût de l'assurance a augmenté de manière significative entre 2001 et 2003, alors que la disponibilité et la variabilité des polices d'assurance ont diminué. Le terme « onéreux » a une signification différente d'une entreprise à l'autre. Il y a certes un coût associé à l'achat de l'assurance et ce coût fluctuera dans le temps, et parfois de manière significative. Cependant, selon les caractéristiques du projet, les limites et le type de couverture, le coût de l'assurance générale sera d'environ 1 % à 2 % du coût total du projet de construction résidentielle.

€ Combien de sociétés d'assurance offrent de l'assurance aux constructeurs ?

En 2004, environ 38 sociétés d'assurance offraient divers types de couvertures d'assurance aux constructeurs.

€ Ma société d'assurance me demande toujours si mes sous-traitants sont assurés. Est-ce nécessaire ? Devrais-je exiger que mes sous-traitants soient assurés ?

Les assureurs se renseignent à propos de la couverture des sous-traitants pour s'assurer que, s'ils paient les réclamations à l'égard desquelles un sous-traitant est responsable, ils seront en mesure de recouvrer leurs pertes auprès de l'assureur du sous-traitant.

Les assureurs ne sont pas obligés de se renseigner ainsi, mais la plupart le font car il s'agit d'un élément important pour la rentabilité de l'entreprise, cela peut donc difficilement être évité.

Vous devriez effectivement exiger que vos sous-traitants soient assurés. Si votre sous-traitant cause des pertes, vous devez avoir l'assurance que ces pertes seront couvertes et que le calendrier du projet sera respecté. Si vos sous-traitants ne sont pas assurés, votre entreprise ou votre programme d'assurance devra absorber les pertes causées par les sous-traitants. Même si de telles pertes étaient assurées, vous subiriez toute réduction dans la disponibilité de la couverture ou toute augmentation de la prime qui en résulteraient. Afin de protéger votre entreprise contre toute dépense inutile, il est essentiel d'exiger que vos sous-traitants soient assurés.

€ Quel type d'assurance et quelles limites devrais-je exiger des sous-traitants ?

Nous recommandons que vous exigiez une police d'assurance commerciale de responsabilité civile d'au moins 2 millions de dollars des sous-traitants. Ils devraient également fournir une preuve d'assurance de biens suffisante pour couvrir leurs propres outils, équipement et produits utilisés sur le chantier. Les sous-traitants devraient également avoir une assurance automobile de 2 millions de dollars.

De plus, vous devriez exiger que vos sous-traitants ajoutent votre entreprise à titre d'« assuré additionnel » sur leurs polices d'assurance en ce qui a trait à tout travail effectué par le sous-traitant dans le cadre de vos projets résidentiels. L'avantage de cette exigence est que, si le sous-traitant cause des pertes et que vous êtes nommé à titre de défendeur dans le cadre d'une poursuite, l'assureur de votre sous-traitant assumera votre défense et vous éviterez d'avoir à présenter une demande de règlement à votre propre assureur pour un incident que vous n'avez pas causé.

Enfin, le sous-traitant doit démontrer que sa société d'assurance s'efforcera de vous aviser de tout changement dans la couverture du sous-traitant ou de l'annulation d'une telle couverture. Il ne serait pas raisonnable d'exiger une garantie qu'un avis vous sera remis, car l'assureur du sous-traitant refusera probablement de vous l'accorder. Voir la figure 5.7 pour les exigences relatives au contrat d'assurance.

€ Comment puis-je obtenir la preuve que mes sous-traitants sont assurés et qu'ils demeurent assurés ?

La meilleure preuve est le certificat d'assurance, qui indique toutes les couvertures et les caractéristiques mentionnées dans la question précédente.

Pour plus de sécurité, exigez que le certificat soit signé par la société d'assurance et non par le sous-traitant. De cette manière, si le sous-traitant cause des pertes et que vous êtes nommé à titre de défendeur dans le cadre d'une poursuite, l'assureur du sous-traitant assumera votre défense et vous éviterez d'avoir à présenter une demande de règlement à votre propre assureur pour un incident que vous n'avez pas causé.

Enfin, le sous-traitant doit démontrer que sa société d'assurance s'efforcera de vous aviser de tout changement dans la couverture du sous-traitant ou de l'annulation de ladite couverture. Il ne serait pas raisonnable d'exiger une garantie qu'un avis vous soit remis, car l'assureur du sous-traitant refusera probablement de vous l'accorder. Voir la figure 5.8 pour un modèle de liste de contrôle des certificats d'assurance.

€ Quels sont les risques qui ne sont pas couverts par l'assurance fournie par mes sous-traitants et les architectes ?

De manière générale, vos sous-traitants seront en mesure de couvrir tous les incidents qui ne sont pas couverts par votre propre programme d'assurance. Le principal risque lié aux sous-traitants est la période de garantie. Puisque le sous-traitant ne sera pas couvert par son assureur pour la garantie, il est important de s'assurer qu'il possède les ressources nécessaires pour respecter les exigences de la garantie en vertu du contrat.

La police d'assurance de votre architecte peut ne pas couvrir les erreurs de conception qui n'ont pas encore causé de dommage matériel au projet. Il est important d'effectuer les vérifications nécessaires avant d'entreprendre des travaux de conception.

€ Que puis-je faire si mon sous-traitant refuse de fournir le montant d'assurance que j'exige ?

Si le sous-traitant refuse, vous pouvez toujours décider de ne pas faire affaire avec le sous-traitant. Cependant, cela n'est peut-être pas souhaitable au regard de votre relation avec le sous-traitant, du coût du travail et de la qualité du travail du sous-traitant. Il s'agit d'une question de choix individuel que vous devrez évaluer en tenant compte des circonstances. Les professionnels de l'assurance recommandent que les certificats soient absolument obligatoires.

€ On m'a dit que les sociétés d'assurance ne couvriraient pas la valeur totale de mon projet. Est-ce vrai ?

Chaque société d'assurance a ses propres limites de capacité en ce qui a trait à l'assurance de biens. La capacité signifie simplement la limite maximale d'assurance que la société peut offrir à l'égard de biens ou d'un projet en particulier. Si la valeur de votre projet excède la capacité de votre assureur, il ne sera pas en mesure de vous offrir une couverture pour la valeur totale du projet.

Dans ce cas, vous disposez de certaines options. Premièrement, vous pouvez vous informer auprès d'autres sociétés d'assurance. Si leur capacité est encore insuffisante, votre courtier d'assurance peut obtenir une assurance primaire/excédentaire ou une assurance « au prorata » parmi deux ou plusieurs sociétés d'assurance.

Cependant, même en ayant recours au programme d'assurance excédentaire ou partagé, vous pourriez vous retrouver dans la situation où la valeur de votre projet excède la capacité des sociétés d'assurance. Dans un tel cas, vous n'aurez d'autre choix que d'organiser le calendrier de la construction de manière à ce que la valeur de votre risque n'excède pas la limite maximale de votre couverture.

Vous pouvez contribuer à augmenter la capacité de votre assureur de diverses façons. La meilleure façon est d'assurer une excellente sécurité sur le chantier, particulièrement en ce qui a trait à la prévention des incendies. De plus, si vous créez des espaces dans votre plan de construction, par exemple en ne construisant jamais plus de six maisons sans laisser un espace de deux maisons de tous les côtés, votre assureur pourra fournir plus de capacité et vous réduirez ainsi la valeur de votre risque et demeurerez à l'intérieur des limites de capacité, le cas échéant.

€ L'assurance contre les risques des constructeurs couvre-t-elle également les pertes liées à l'interruption des travaux, comme mon assurance de biens ordinaire ?

Oui, les polices d'assurance contre les risques des constructeurs comprennent une forme de couverture contre les pertes liées à l'interruption des travaux, également appelée « couverture des frais accessoires » ou « couverture pour les retards de mise en chantier ». Essentiellement, ces couvertures compenseront vos dépenses additionnelles découlant du retard dans l'achèvement du projet en raison de la perte qui est couverte par la police d'assurance contre les risques des constructeurs. La couverture des frais accessoires couvrira l'ensemble de vos dépenses qui ne sont pas directement liées à la construction elle-même (« les briques et le mortier »), comme les dépenses liées au financement, les frais juridiques et les coûts de la conception.

€ Qu'advient-il des dépenses supplémentaires que j'engage en raison d'un retard dans l'achèvement du projet ?

Il n'existe aucune forme d'assurance couvrant le cas où le projet serait complété en retard uniquement parce que vous n'avez pas respecté votre échéancier. Il y a certains types de couvertures spéciales connus sous le nom de « couverture pour retards de mise en chantier » pour les propriétaires et de « couverture des dommages-intérêts contractuels » pour les sous-traitants, ainsi que l'assurance des cas de force majeure et des polices combinées. Ces polices couvriront les retards qui ne découlent pas de dommages matériels couverts par la police contre les risques des constructeurs, mais seulement pour certains sinistres spécifiés. Il est difficile de se procurer de telles polices et le prix en est élevé, sans compter les exigences de souscription très détaillées, comme un examen financier et juridique avant le début du projet.

€ Puis-je obtenir une couverture pour les conditions essentielles du contrat ?

Cette question peut porter à confusion puisqu'elle peut être interprétée de deux façons. Les conditions essentielles et les garanties offertes par le constructeur, comme la garantie du constructeur que la maison sera exempte de toute défectuosité pour une période d'un an, ne sont pas couvertes par les polices d'assurance générale.

Lorsque le constructeur est tenu d'effectuer des travaux sur une maison complétée suivant les dispositions d'une garantie et que ces travaux causent des pertes, par exemple lorsqu'un électricien provoque un incendie, de telles pertes sont couvertes par le programme d'assurance du constructeur, sous réserve des modalités et conditions usuelles de la police.

€ Ma société d'assurance exige que j'accepte de nombreuses « conditions essentielles ». Certaines de ces exigences sont difficiles à respecter. Sont-elles réellement essentielles ?

Les conditions essentielles dont il est question ici sont des promesses que vous faites à votre société d'assurance d'effectuer votre travail d'une certaine façon, en sachant que, si vous ne respectez pas votre promesse, vos pertes ne seront pas couvertes. Par conséquent, ces conditions essentielles sont très importantes et doivent être respectées avec diligence.

Certaines conditions essentielles sont effectivement très onéreuses. Les assureurs sont d'avis que les conditions essentielles sont nécessaires pour s'assurer que les constructeurs prendront certaines précautions afin de prévenir des pertes pouvant être évitées. La lourdeur des conditions essentielles place le constructeur dans la position où son plus grand intérêt est de protéger le projet.

Les conditions essentielles ne procurent aucun avantage au constructeur. Par conséquent, vous devriez éviter ces conditions essentielles autant que possible. Si votre assureur exige trop de garanties assorties de conditions qui ne sont pas satisfaisantes pour vous, vous devriez obtenir des cotations d'autres assureurs. Dans certains cas, il est plus avantageux de payer une prime plus élevée en contrepartie d'un nombre de conditions essentielles moins élevé.

Finalement, vous serez tenu d'accepter un certain nombre de conditions essentielles afin d'obtenir une couverture d'assurance. Nous vous recommandons de bien lire, comprendre et respecter ces conditions pendant toute la durée de votre projet.

€ Quel montant d'assurance responsabilité civile devrais-je souscrire pour mon entreprise ?

Il est difficile de recommander un montant spécifique d'assurance responsabilité civile car il est impossible de prévoir l'ampleur que pourraient prendre les pertes. En règle générale, il est préférable d'obtenir la plus grande couverture possible à un coût abordable. Votre courtier d'assurance peut vous aider à faire ce choix.

Il est également souhaitable d'obtenir de l'information « de base » et de savoir quelles sont les limites maximales et moyennes d'assurance responsabilité civile qui sont souscrites par des sociétés ayant la même taille et le même type d'entreprise que la vôtre. Votre courtier en assurance possède ces renseignements.

€ Ma police d'assurance responsabilité civile couvrira-t-elle les sous-traitants et les ouvriers ?

Votre assurance responsabilité civile couvrira la responsabilité du fait d'autrui découlant des travaux et des opérations effectués par vos sous-traitants. En d'autres termes, votre police vous protège des travaux effectués par vos sous-traitants, mais elle ne couvre pas vos sous-traitants qui doivent souscrire leur propre police d'assurance.

€ Qu'est-ce que la « responsabilité contractuelle » ? Est-ce que cela signifie que je suis couvert pour l'ensemble des obligations assumées en vertu du contrat ?

L'assurance responsabilité contractuelle couvre les dommages matériels ou les dommages corporels dont vous êtes responsable en raison des obligations que vous assumez en vertu d'un contrat, mais ne couvre pas la responsabilité qui découle de votre négligence. L'élément important est qu'il doit s'agir de dommages corporels ou matériels. Les pertes financières pures et les litiges contractuels ne sont pas couverts.

Vous pourriez ne pas être couvert pour tous les contrats. Il est important de vérifier votre police d'assurance et de déterminer si la responsabilité contractuelle s'applique uniquement à l'égard des « contrats assurés », des « contrats prévus » ou de la « responsabilité contractuelle globale ».

€ Qu'est-ce qu'une « assurance de responsabilité civile–chantier » ? Devrais-je souscrire une telle assurance ?

L'assurance de responsabilité civile–chantier est une assurance de responsabilité civile pour un projet unique qui prévoit des limites de responsabilité pour ce projet spécifique sur une base primaire et qui couvre tous les participants au projet, y compris les propriétaires, les entrepreneurs, les sous-traitants et les consultants, pour les risques de responsabilité civile générale. Le principal avantage de cette assurance est que les limites de responsabilité s'appliquent spécifiquement au contrat et, par conséquent, les limites globales ne sont pas touchées par les pertes subies dans d'autres projets à l'égard desquelles les participants peuvent être responsables.

La nécessité d'une assurance chantier varie selon chaque situation. Veuillez consulter votre courtier en assurance pour déterminer vos besoins spécifiques.

Les principaux avantages de cette assurance sont de savoir que tous les participants sont couverts, que les limites s'appliquent seulement à votre projet et que vous évitez le fardeau administratif d'avoir à obtenir et vérifier les certificats de tous vos sous-traitants.

€ Quels sont les « risques après travaux » ?

Les « risques après travaux » correspondent aux risques de pertes liées aux travaux que vous effectuez après l'achèvement de tels travaux, à condition que les travaux soient effectués à l'extérieur de vos locaux.

€ Si je présente une demande de règlement, serai-je en mesure d'obtenir de l'assurance au prochain renouvellement ?

Malheureusement, il n'y a aucune réponse définitive à cette question. Si vous ne présentez qu'une seule demande de règlement, nous ne voyons pas pourquoi votre programme d'assurance ne serait pas renouvelé l'année suivante. Les assureurs comprennent que des demandes de règlement seront présentées et que le but de l'assurance est d'utiliser les primes payées par plusieurs pour couvrir les pertes de quelques-uns.

€ Quelle sera l'incidence d'une demande de règlement sur mes primes ?

Vos primes ne devraient pas augmenter de manière significative en raison d'une demande de règlement au cours d'une période donnée de trois ans ou plus. Vous pourriez ne faire qu'une seule demande de règlement et constater que vos primes ont augmenté au moment du renouvellement, mais cette augmentation pourrait n'être que le reflet des tendances en matière de souscription et de réclamations à l'échelle de l'industrie, et non le résultat de votre réclamation en particulier.

Toutefois, si vous subissez plusieurs pertes, les assureurs pourraient conclure que votre entreprise n'exerce pas de mesures suffisantes de prévention des pertes. Dans ces circonstances, il est plus probable que l'assureur annulera votre programme lors du renouvellement car, en l'absence de mesures de contrôle appropriées, d'autres demandes de règlement seront présentées. Les réclamations fréquentes nuisent à la possibilité d'utiliser les primes payées par plusieurs pour couvrir les pertes de quelques-uns.

En acceptant des franchises raisonnables et en faisant de la prévention des pertes, vous diminuerez les probabilités d'avoir à présenter une demande de règlement, ce qui vous permettra d'obtenir les meilleurs taux possibles.

€ Devrais-je assumer mes propres pertes lorsqu'elles ne sont pas beaucoup plus élevées que le montant de ma franchise ?

En théorie, si vous avez souscrit une police d'assurance et que vous subissez une perte qui est couverte par la police, vous ne devriez pas assumer celle-ci car autrement vous allez à l'encontre du but poursuivi en souscrivant cette police d'assurance.

Par contre, comme nous l'avons mentionné à la question précédente, la fréquence des réclamations peut avoir un effet négatif sur votre capacité d'obtenir de l'assurance à un prix raisonnable. Par conséquent, si votre perte est seulement légèrement supérieure à votre franchise, et que vous pouvez absorber cette perte sans subir de pression financière importante, vous devriez effectivement absorber cette perte puisque cela sera plus avantageux pour vous à long terme.

Dans de telles circonstances, vous devriez considérer augmenter votre franchise et tirer davantage profit d'une réduction de primes associée à l'augmentation de la franchise. Si vous êtes disposé de toute façon à absorber un certain niveau de pertes, il est préférable d'établir votre franchise à ce niveau. Lorsque vous aurez fait cela, il sera ensuite préférable de soumettre toutes les pertes à votre assureur. Ainsi, le nombre de pertes admissibles sera beaucoup moins élevé et votre dossier d'assurance sera protégé.

€ Pourquoi mon programme d'assurance serait-il touché par la perte causée par le sous-traitant ?

Si votre programme d'assurance couvre la perte causée par votre sous-traitant, votre programme sera touché en raison du fait que vous y avez recours pour vous protéger de la responsabilité du fait d'autrui.

Vous pouvez éviter cela en vous assurant que vos sous-traitants sont assurés et que vous êtes ajouté comme assuré additionnel sur leur police d'assurance. Ainsi, l'assureur de votre sous-traitant vous protégera contre la responsabilité du fait d'autrui et votre dossier d'assurance demeurera intact.

€ Qu'advient-il si mon sous-traitant reçoit une réclamation mais qu'il n'est pas assuré ? Comment puis-je me protéger ?

Votre police d'assurance responsabilité civile vous protège pour la responsabilité du fait d'autrui résultant de la négligence de vos sous-traitants. Vous serez protégé, mais votre sous-traitant ne le sera pas.

Marsh Canada Limited a mené la présente étude, intitulée *Variabilité de l'assurance dans le secteur de la construction résidentielle et solutions d'assurance non traditionnelle*, au meilleur de ses connaissances. Marsh Canada Limited est d'avis que les informations contenues aux présentes étaient exactes en date du présent rapport ; elles peuvent toutefois varier avec le temps.

Table des matières

Résumé i
- Objectifs de l'étude ii
- Étape 1. Identification et analyse du risque ii
- Étape 2. Variabilité des paramètres d'assurance ix
- Étapes 3 et 4 : Assurance non traditionnelle xii
- Étape 5 : Produit d'information xix

Étape 1 : Identification et analyse du risque 1
- Analyse du risque 1
- Identification du risque 3
- Recommandations relatives à la gestion des risques 6
  - *Risque d'interruption des travaux 8*
  - *Risque de changement de l'état du sol 10*
  - *Risque d'accidents sur le chantier 12*
  - *Risque lié à l'exécution par l'entrepreneur 14*
  - *Risque de dépassement des coûts 16*
  - *Risque de crédit (défaut) 18*
  - *Risque de fraude par des employés ou des tiers 20*
  - *Risque d'estimation 22*
  - *Risque lié à la santé et à la sécurité 25*
  - *Risque lié aux ressources humaines 27*
  - *Risque de taux d'intérêt 29*
  - *Risque lié aux relations de travail 31*
  - *Risque législatif et réglementaire 33*
  - *Risque de catastrophe naturelle 35*
  - *Risque de pollution 38*
  - *Risque de défaillance de produits ou de services 40*
  - *Risque lié à la répartition du risque 44*
  - *Risque lié à la sécurité sur le chantier 46*
  - *Risque lié à la chaîne d'approvisionnement 48*
  - *Risque de blessures à des tiers 50*
  - *Risque de dommages matériels occasionnés à des tiers 52*
  - *Risque de vandalisme et de terrorisme 55*

Étape 2 : Variabilité des paramètres d'assurance et solutions d'assurance traditionnelle 57

- Questions relatives à l'assurance de la construction 57
- Amélioration des conditions du marché 63
- Paramètres ayant une incidence sur les polices 64
- Formes d'assurance 69
- Répartition et assurabilité du risque 81
- Déterminer la limite de couverture 81

Étape 3 : Assurance non traditionnelle 81
- Risque délimité 81
- Échange d'assurance de réciprocité 81
- Franchise financée par le groupe 81
- Société captive appartenant à une société mère unique 81
- Société captive appartenant à un groupe 81
- Location d'une société captive 81
- Société captive en cellules isolées 81
- Domiciles des sociétés captives 81
- Arrangements de façade 81
- Réassurance 81
- Incidences fiscales 81
- Comparaison des coûts des programmes d'assurance non traditionnelle 81

Étape 4 : Mise en œuvre d'un programme d'assurance non traditionnelle 81
- Calendrier des activités pour le démarrage 81
- Étude de faisabilité 81
- Constitution d'une société captive appartenant à une société mère unique 81
- Établissement d'un programme de société captive appartenant à un groupe 81
- Comparaison des domiciles 81

Étape 5 : Produit d'information 81

Annexe A

Inventaire des risques Marsh 202

Annexe B

Inventaire des risques du secteur de la construction résidentielle 81

Annexe C

Glossaire 81

Annexe D

Sommaire des 12 conditions essentielles les plus fréquentes en assurance 81

Annexe E

Assureurs offrant diverses formes de police d'assurance 81

1

Étape 1 : Identification et analyse du risque

Les constructeurs bénéficient actuellement d'une protection financière restreinte à l'égard de nombreux scénarios de pertes accidentelles graves. De plus, les répercussions de ces pertes ne sont pas forcément bien connues et les gens sont peu conscients de la pertinence de souscrire une assurance pour parer aux risques.

Dans la présente étude, le terme « constructeur » désigne les constructeurs d'habitations et les rénovateurs.

Analyse du risque

La pertinence et l'impact de chacun des principaux risques décrits dans la présente section varient en fonction du profil de risque du constructeur. L'impact et la cote relative de ces risques dépendent de l'envergure des activités du constructeur/société de construction et du projet ainsi que du milieu de gestion des risques particulier. Par exemple, certaines sociétés ont une bonne tolérance à l'égard du risque : elles sont prêtes à accepter certains risques, selon leur habileté à les contrôler ou à les gérer et leur capacité financière à les assumer.

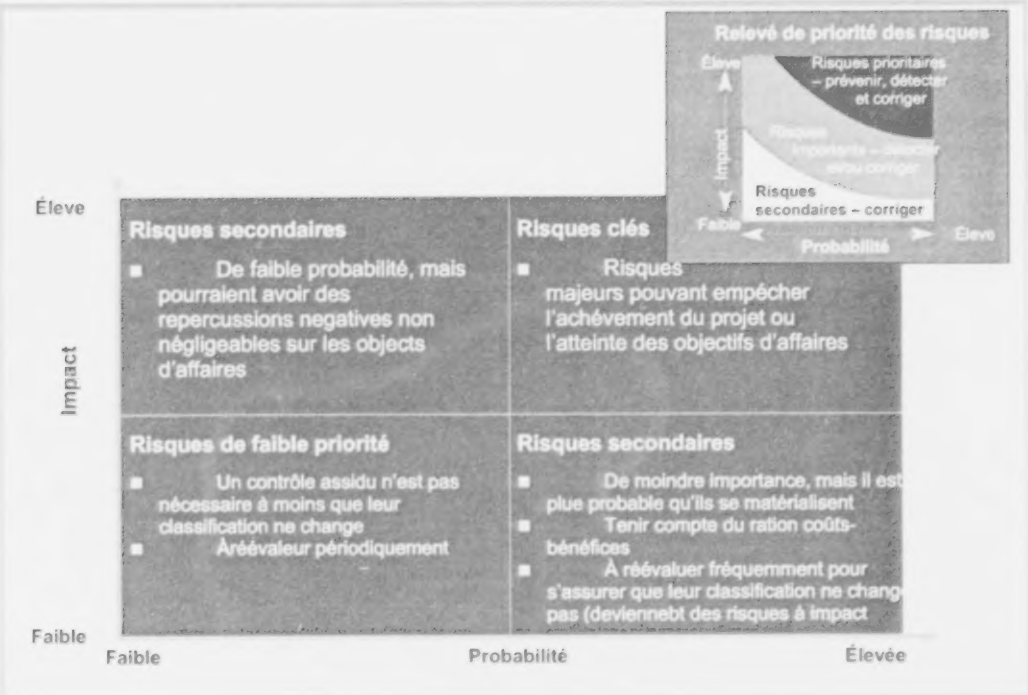
La figure 1.1 est une représentation graphique mesurant l'impact des divers risques et la probabilité qu'ils se matérialisent au cours d'une période de temps définie. Ce simple relevé nous montre que les risques classés dans les divers quadrants doivent être traités et gérés différemment. Les éléments situés dans la zone supérieure droite du relevé sont les **risques clés,** c'est-à-dire des risques majeurs pouvant empêcher l'achèvement du projet ou l'atteinte des objectifs d'affaires.

Chaque catégorie contient des risques dans les quatre quadrants du relevé de priorité. Toutefois, nous n'avons identifié que les risques clés et les risques secondaires. Ces risques se situent dans les deux quadrants supérieurs du relevé. Un risque secondaire est défini comme étant un risque ayant une plus faible probabilité de se concrétiser ou un impact moins important qu'un risque clé, mais qui aurait tout de même des répercussions négatives non négligeables sur les objectifs d'affaires s'il se réalisait.

Figure 1.1 : Relevé de priorité des risques

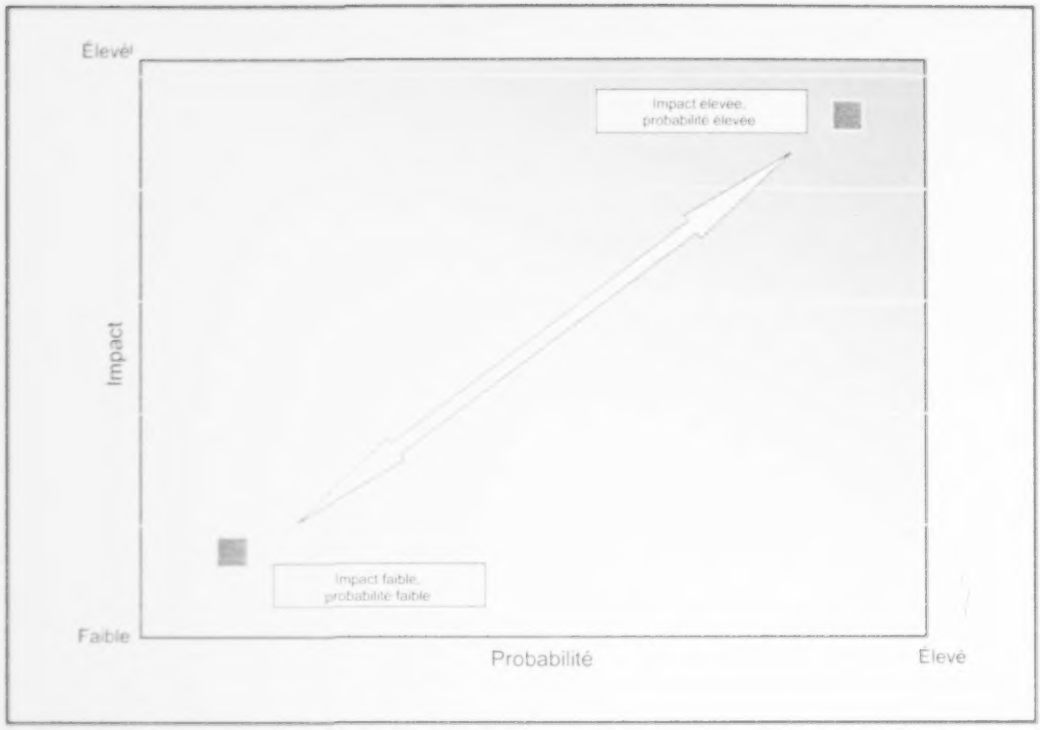
Les risques clés figurent dans le coin supérieur droit de la figure 1.2. On considère que leur probabilité de concrétisation et leurs répercussions sont plus importantes, ce qui signifie que ces risques auraient un impact plus important sur les activités du constructeur que ceux qui sont situés dans le coin inférieur gauche.

Figure 1.1 : Relevé de priorité des risques



Les risques clés figurent dans le coin supérieur droit de la figure 1.2. On considère que leur probabilité de concrétisation et leurs répercussions sont plus importantes, ce qui signifie que ces risques auraient un impact plus important sur les activités du constructeur que ceux qui sont situés dans le coin inférieur gauche.

Figure 1.2. Impact faible et impact élevé



Identification du risque

À l'aide de recherches et de données de référence exclusives, Marsh a estimé l'impact approximatif de chaque catégorie de risques. À cette fin, elle a évalué l'impact de chaque risque de la catégorie sur la capacité d'une entreprise à atteindre ses objectifs d'affaires. Chaque catégorie a ensuite été classée sur une échelle de un à quatre en fonction de l'**impact moyen** que pourraient avoir les risques appartenant à cette catégorie si aucun contrôle ou si un contrôle minimal était exercé (« risque inhérent »).

Les critères qui doivent être examinés pour évaluer l'impact d'un risque sur une entreprise donnée sont, sans s'y limiter, les répercussions financières, les conséquences pour la continuité des activités, les considérations réglementaires et environnementales, les conséquences sur la marque et celles sur la sécurité du personnel. La figure 1.3 présente les critères de mesure de l'impact relatif des risques.

Figure 1.3. Mesure de l'impact des risques

Cote	Impact	Critère
4	Catastrophique	En moyenne, les risques appartenant à cette catégorie peuvent avoir un impact catastrophique sur le critère d'organisation défini.
3	Élevé	En moyenne, les risques appartenant à cette catégorie peuvent avoir un impact élevé sur le critère d'organisation défini.
2	Modéré	En moyenne, les risques appartenant à cette catégorie peuvent avoir un impact modéré sur le critère d'organisation défini.
1	Faible	En moyenne, les risques appartenant à cette catégorie peuvent avoir un impact faible sur le critère d'organisation défini.

Les risques principaux auxquels fait face le secteur de la construction résidentielle sont identifiés et définis en termes pratiques dans la figure 1.4. La priorité relative des risques énumérés dans le tableau précédent varie en fonction des sociétés, des projets, de la situation géographique et d'autres facteurs. En outre, d'autres risques que ceux qui sont présentés ci-dessous pourraient s'appliquent davantage au contexte de certains constructeurs. Reportez-vous à l'Inventaire des risques de Marsh (annexe A) ainsi qu'à l'Inventaire des risques du secteur de la construction résidentielle (annexe B) pour un aperçu complet de tous les risques auxquels sont exposés les entreprises.

Figure 1.4 : principales catégories de risques

Risques liés à la gestion des biens : pertes, dommages ou destruction de biens matériels	Impact	3
Risque d'accidents sur le chantier	Dommages involontaires causés au chantier de construction et/ou au matériel de base pouvant retarder ou empêcher l'achèvement du projet.	
Risque de fraude par des employés ou des tiers	Activités frauduleuses commises par des employés, des clients, des fournisseurs, des agents, des courtiers ou des tiers à l'encontre du constructeur en vue d'obtenir un gain personnel (exemple : vol de biens matériels, d'actifs financiers ou d'informations), pouvant entraîner des pertes financières pour le constructeur.	
Risque de catastrophe naturelle	Acte de la nature (feu, eau, vent, tremblement de terre, température, etc.) ayant une incidence importante sur l'achèvement du projet.	
Risque lié à la chaîne d'approvisionnement	Incapacité d'acquérir, de transporter ou d'utiliser les matériaux et l'équipement nécessaires en temps opportun, au lieu indiqué et à un coût convenable (y compris les dommages matériels subis par les fournisseurs qui retardent ou empêchent la livraison), pouvant entraîner un retard et des coûts supplémentaires.	
Risque de dommages matériels occasionnés à des tiers	Dommages matériels occasionnés à des tiers sur le chantier (usine et équipement de l'entrepreneur) pouvant causer un préjudice financier et retarder les travaux de construction.	
Risque de vandalisme et de terrorisme	Actes de vandalisme, de terrorisme ou de sabotage, manifestations ou vols pouvant entraîner un arrêt de travail ou des obligations inacceptables.	

Risques financiers : répercussions financières sur la société	Impact	3
Risque de crédit (défaut)	Incapacité d'évaluer adéquatement la solvabilité des contreparties, des fournisseurs ou d'autres parties importantes entraînant un risque de défaut ou d'inexécution.	
Risque de taux d'intérêt	Incapacité de gérer efficacement le coût du capital pouvant mettre en péril la viabilité financière des projets du constructeur.	

Risques liés à la gestion générale	Impact	3
Risque d'interruption des travaux	Incapacité de prévoir efficacement les interruptions d'activités et de s'en rétablir pouvant nuire à la capacité du constructeur de respecter les délais et d'achever un projet.	
Risque lié à l'exécution par l'entrepreneur	Indisponibilité des entrepreneurs, exécution inadéquate par les entrepreneurs (sous-traitants de tous niveaux) et/ou pénurie de main-d'œuvre spécialisée causant des retards, des matériaux de qualité inférieure aux normes, des variations inacceptables par rapport aux plans et aux devis ou des dépassements de coûts.	
Risque de dépassement des coûts	Dépenses engagées dépassant le plafond acceptable pour un projet (compte non tenu des situations d'urgence) pouvant diminuer le rendement du capital investi ou nuire à l'achèvement du projet.	
Risque d'estimation	Appréciation inexacte du financement du projet, du calendrier, des lois ou de l'arpentage pouvant entraîner un manque de capital ou retarder l'exécution des travaux.	
Risque lié aux ressources humaines	Incapacité d'attirer, de former et de fidéliser des gens compétents pouvant réduire la capacité du constructeur à exécuter, gérer et surveiller les principales activités.	
Risque lié aux relations de travail	Grèves ou autres actions collectives qui interrompent les activités ou nuisent à l'atteinte des objectifs. Les restrictions prévues par les conventions collectives peuvent restreindre la flexibilité de l'employeur sur le plan des opérations et des ressources humaines.	
Risque lié à la répartition du risque	Incapacité ou omission involontaire de transférer le risque à un tiers viable pouvant résulter en une exposition désavantageuse pour le constructeur.	

Risques pour le personnel : dommages corporels causés aux employés ou à des tiers	Impact	3
Risque lié à la santé et à la sécurité	Défaut de promouvoir et de protéger adéquatement la santé et la sécurité des employés et des entrepreneurs pouvant causer des blessures ou la mort, immédiates ou futures, aux employés sur le chantier.	
Risque lié à la sécurité sur le chantier	Lacunes dans les procédures et les consignes de sécurité sur le chantier (manipulation de substances toxiques, visites du chantier et milieu de travail non contrôlé en région éloignée) à l'origine de blessures imprévues causées à des employés, des entrepreneurs ou des tiers.	
Risque de blessures à des tiers	Incapacité de prévoir, de prévenir et d'atténuer efficacement les risques de blessures causées à des tiers (intrus, voisins, etc., à l'exclusion des entrepreneurs) pouvant se traduire en des obligations inacceptables pour le constructeur.	

Risques liés aux produits et services : dommages matériels ou pertes financières découlant de produits ou services	Impact	3
Risque de défaillance de produits ou services	Produits, matériaux ou services défectueux ou non conformes exposant le constructeur à des plaintes de clients, à des réclamations, à des réparations sur le terrain, à des retours, à des réclamations au titre de la garantie du produit, à des litiges et à des pertes de revenu, de parts de marché ou de réputation.	

Risques liés à la conformité : défaut de conformité aux lois, systèmes et protocoles	Impact	2
Risque juridique et réglementaire	Défaut de se conformer aux lois et aux règlements, notamment aux lois et règlements environnementaux, pouvant entraîner des amendes et des pénalités, occasionner des retards, créer des conditions de travail non sécuritaires ou avoir un effet négatif sur la réputation du constructeur.	

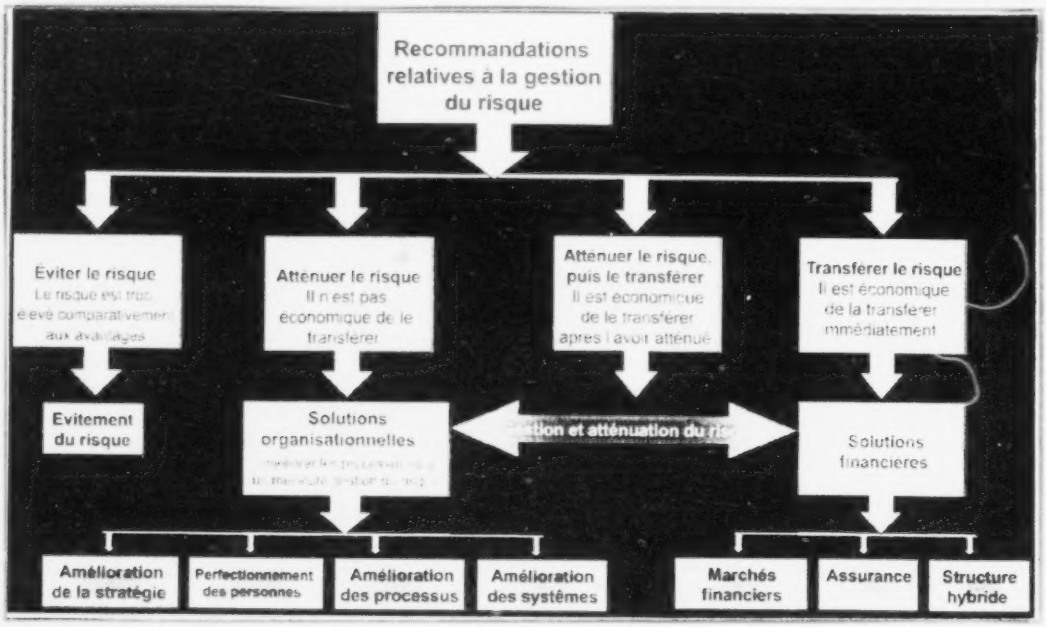
Risques environnementaux : dommages à l'environnement découlant des activités, de l'occupation des logements ou de l'aménagement	Impact	2
Risque de changement de l'état du sol	Changement imprévisible de l'état du sol entraînant des risques d'estimation et/ou des retards dans les activités préalables ou postérieures à la construction.	
Risque de pollution	Rejet accidentel de substances dangereuses ou contaminantes par inadvertance lors d'activités habituelles (exemple : fuite de carburant d'un réservoir) pouvant causer des dommages à l'environnement (la dispersion du sol ou le mouvement des sédiments, par exemple) causant une responsabilité financière importante.	

Les constructeurs doivent connaître les risques liés à leurs activités afin de pouvoir prendre des décisions éclairées relativement aux risques qu'ils souhaitent transférer au moyen d'un contrat, de la sous-traitance ou de l'assurance, et à ceux qu'ils comptent conserver et gérer.

Recommandations relatives à la gestion des risques

Pour élaborer des recommandations à l'égard des risques, toutes les options possibles doivent être prises en considération. La figure 1.5 présente les grandes lignes du processus de prise de décision pour l'évaluation des diverses solutions de gestion des risques.

Figure 1.5. Processus de prise de décision à l'égard de la gestion des risques



Les recommandations formulées dans la présente section portent sur des stratégies d'atténuation des risques et des produits d'assurances destinés au secteur de la construction résidentielle. Les solutions ont été validées par des spécialistes en gestion des risques de l'industrie et des spécialistes en contrôle du risque de Marsh.

La description sommaire des risques et les recommandations relatives à leur gestion sont présentées dans un format convivial qui s'adresse aux constructeurs. Chaque risque clé est détaillé comme suit :

- Description sommaire
  Catégorie de risque
  Impact moyen du risque
  Définition du risque
  Causes
  Recommandations et stratégies d'atténuation
  Solutions d'assurance

- Études de cas spécifiques au risque

Veuillez consulter le glossaire de l'annexe C pour bien comprendre la terminologie du domaine de l'assurance qui sera utilisée tout au long du rapport.

Risque d'interruption des travaux

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion générale	Impact moyen	3

Définition du risque

Incapacité de prévoir efficacement les interruptions d'activités et de s'en rétablir pouvant nuire à la capacité du constructeur de respecter les délais et d'achever un projet.

Causes

- Dommages causés au chantier de construction
- Sécurité du chantier et des travailleurs
- Actes de l'État
- Force majeure
- Grèves et contraintes professionnelles
- État imprévu du terrain, y compris les conditions environnementales
- Catastrophes naturelles
- Pénurie de matériaux de base, de technologies de l'information, de main-d'œuvre qualifiée, d'installations, de services publics ou d'autres ressources
- Livraisons retardées
- Climat politique, ingérence politique, activisme communautaire
- Accès au chantier
- Matériaux ou équipement inappropriés ou fournis en retard par le propriétaire
- Retrait du financement/fonds non disponibles

Recommandations et stratégies d'atténuation

Identification et mesure de l'exposition au risque.

Planification d'urgence.

Aucun lien de dépendance à l'égard d'un fournisseur principal.

Politiques et procédures.

Capacité de reconstruction, de réparation ou de relocalisation.

Évaluations environnementales à l'étape 1.

Sécurité physique.

Solutions d'assurance

Assurance des biens tous risques, accompagnée d'un avenant contre les pertes liées à l'interruption des travaux.

- Les formes d'assurance contre les pertes liées à l'interruption des travaux doivent couvrir les frais supplémentaires et les honoraires professionnels.

Assurance tous risques pour les constructeurs, accompagnée d'un avenant couvrant les frais accessoires.

- La limite de couverture adéquate correspond au total des frais essentiels (perte matérielle) et des frais accessoires (augmentation des coûts de main-d'œuvre, retard des travaux, etc.).

Étude de cas

Risque clé	Risque d'interruption des travaux
Mise en situation	Augmentation des coûts en raison de dégâts matériels causés par le feu
Couverture d'assurance	Couverture des frais accessoires – assurance contre les risques des constructeurs

Contexte

Sur le chantier, un incendie a ravagé trois logements dont la construction était pratiquement achevée. En plus des dégâts matériels causés par le feu, le constructeur a subi des dommages considérables sous forme de frais accessoires, c'est-à-dire de dépenses associées au projet qui ne sont pas engagées pour la construction de la structure elle-même.

En conséquence, les travaux intérieurs n'ont pu être exécutés que pendant des demi-journées. Dans les aires endommagées des logements, il a fallu attendre que les dégâts soient nettoyés et la structure réparée. Mais, même une fois les réparations terminées, les travaux intérieurs n'ont pas pu se dérouler à un rythme normal car le retard a entraîné une pénurie de main-d'œuvre (les travailleurs avaient été embauchés dans le cadre d'autres projets).

Dommages

Dégâts matériels causés par le feu : 60 000 $

Frais accessoires : 40 000 $

Total : 100 000 $

Dans le présent exemple, les frais accessoires ont été engagés pour embaucher des travailleurs supplémentaires, rémunérer les travailleurs déjà embauchés pour des journées complètes de travail alors que seulement des demi-journées de travail étaient exécutées, assigner un superviseur de chantier pour une période prolongée, utiliser de manière prolongée les installations du bureau sur le chantier et trouver une main-d'œuvre de remplacement après la fin du contrat des travailleurs initiaux, ce qui a retardé encore plus les travaux.

Couverture d'assurance

La police tous risques pour les constructeurs ne couvre pas les frais accessoires à moins qu'un avenant particulier ne l'accompagne. Dans le cas qui nous occupe, le constructeur n'avait pas souscrit la couverture des frais accessoires et a subi une perte de 40 000 $.

Leçons apprises

Couverture d'assurance

Le constructeur a appris que l'assurance qu'il avait souscrite ne convenait pas à sa situation. Il se peut que la faute soit imputable à son courtier ou que lui-même n'ait pas été disposé à payer une prime supplémentaire. Le constructeur a appris que la couverture des frais accessoires existe et qu'elle doit être souscrite pour tous les projets.

Ampleur des dégâts non matériels

Le constructeur était étonné que des dégâts matériels de 60 000 $ aient pu entraîner des frais accessoires de 40 000 $. Il a appris que, dans certaines circonstances, ces coûts peuvent augmenter rapidement et que la limite de couverture doit donc être déterminée avec soin.

Déterminer la limite de couverture

Il peut être difficile de fixer une limite pour les frais accessoires. Il est indispensable de calculer au minimum la portion des frais accessoires liés au projet. En outre, le constructeur doit tenter d'imaginer les divers problèmes pouvant découler d'une perte et envisager le « pire scénario » possible afin de déterminer la limite la plus appropriée.

Risque de changement de l'état du sol

Description sommaire

Catégorie de risque : risques environnementaux	**Impact moyen**	2

Définition du risque

Changement imprévisible de l'état du sol entraînant des risques d'estimation et/ou des retards dans les activités préalables ou postérieures à la construction.

Causes

- Conception non optimale, approuvée sans tenir compte de l'état du sol
- Solutions non optimales mises en œuvre en raison d'un manque de recherches
- Manque d'outils appropriés pour atténuer les mauvaises conditions du sol
- Absence de plans de relocalisation pour faire face aux situations où l'état du sol n'est pas propice à la construction

Recommandations et stratégies d'atténuation

Examiner les sources d'information touchant le terrain

Mener des enquêtes détaillées sur le terrain (forage et analyse d'échantillons)

S'assurer que des politiques et procédures sont en place pour une analyse et une planification d'urgence adéquates

Assurer qu'une étude géotechnique est réalisée par une firme d'ingénierie qualifiée et d'excellente réputation

L'ingénieur technique doit accepter d'assumer par voie de contrat l'entière responsabilité des travaux

Exiger une preuve d'assurance (certificat) de la part de la firme d'ingénierie

Solutions d'assurance

Aucun produit d'assurance n'est conçu pour indemniser directement le constructeur. Toutefois, si le constructeur a commandé une étude géotechnique auprès d'une firme d'ingénierie qualifiée et qu'un changement survient par la suite dans l'état du sol, il sera en mesure de récupérer sa perte auprès de la firme.

Étude de cas

Risque clé	Risque de changement de l'état du sol
Mise en situation	Inexactitude des données topographiques et pédologiques
Couverture d'assurance	Aucune assurance ne couvre l'assuré directement

Contexte

Un constructeur a reçu des données topographiques et pédologiques inexactes de son ingénieur pendant qu'il élaborait le barème des coûts pour un projet d'habitation. Des dépenses imprévues de 800 000 $ ont été engagées pour défrayer le coût de travaux supplémentaires : la route d'accès qui figurait dans les spécifications fournies par l'ingénieur n'existait pas, ce qui a entraîné des coûts supplémentaires pour déplacer l'équipement et les matériaux et pour construire une route d'accès.

En évaluant les coûts du projet, le constructeur s'est fondé sur les données topographiques et pédologiques fournies par l'ingénieur. Il a soutenu que les coûts ont dépassé ses estimations en raison de l'inexactitude du levé et des données pédologiques, ce qui a également entraîné des intérêts et des frais supplémentaires pour financer de nouveau le projet.

L'ingénieur a soutenu que les cartes topographiques qu'il avait remises au constructeur étaient correctes et que celui-ci aurait pu raisonnablement prévoir les travaux supplémentaires à réaliser s'il avait tenu compte de la contraction du sol pendant la construction. Il a déclaré que les estimations du constructeur étaient erronées et ne tenaient pas compte de la contraction et du tassement du sol pendant les travaux.

Dommages

L'ingénieur a été obligé de payer la somme de 887 057 $, des intérêts avant jugement s'élevant 173 809 $ et d'autres coûts de 13 666 $, pour un total de 1 074 532 $.

Couverture d'assurance

Aucun produit d'assurance ne protège le constructeur dans un cas semblable. Celui-ci doit s'en remettre entièrement à l'appareil judiciaire pour obtenir un redressement. Exiger un certificat d'assurance de la part de l'ingénieur permet de s'assurer que celui-ci possède les ressources financières suffisantes pour indemniser le constructeur conformément au jugement, le cas échéant.

Leçons apprises

Documentation et expérience

Dans cette affaire, le constructeur a pu faire comparaître trois entrepreneurs expérimentés qui ont témoigné que les coûts prévus reflétaient fidèlement les renseignements fournis par l'ingénieur. Des experts ont soutenu que le dépassement des coûts avait été causé par l'inexactitude des données topographiques. Sans témoins, le constructeur aurait eu à assumer plus d'un million de dollars en dépenses imprévues.

Appréhender l'information avec circonspection

Le constructeur a appris que, dans la mesure du possible, il doit faire vérifier les informations topographiques et pédologiques par ses directeurs et surveillants de construction sur le terrain.

Risque d'accidents sur le chantier

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion des actifs	Impact moyen	3

Définition du risque

Dommages involontaires causés au chantier de construction et/ou au matériel de base pouvant retarder ou empêcher l'achèvement du projet.

Causes

- Matériel de grande valeur entreposé sur les lieux
- Des véhicules spécialisés sont la cible d'actes de vandalisme ou d'un incendie criminel
- Dommages causés à des véhicules pendant le chargement ou le déchargement, collisions, etc.
- Formation et communication inadéquates
- Accidents de véhicules de tourisme
- Accidents de machinerie lourde et de matériel industriel (camions à flèche, tracteurs, bétonneuses, camions-bennes)
- Explosions, effondrements, construction souterraine
- Les véhicules utilisés sur le chantier sont mal équipés

Recommandations et stratégies d'atténuation

Le chantier doit être surveillé pendant la nuit

Le chantier doit être suffisamment éclairé pendant la nuit

Les véhicules doivent être munis de miroirs, d'alarmes et d'une signalisation adéquate lorsque la visibilité est réduite

Obtenir un certificat d'assurance de tous les sous-traitants et des entreprises de sécurité

Dispenser une formation appropriée sur l'utilisation et les dangers du matériel de construction

Superviser les travailleurs moins expérimentés

Assurer en tout temps que l'équipement et les véhicules appropriés sont utilisés

Solutions d'assurance

Assurance des biens tous risques

Assurance contre le vol et les détournements

Assurance automobile

Police flottante pour le matériel de l'entrepreneur

Étude de cas

Risque clé	Risque d'accidents sur le chantier
Mise en situation	Incendie
Couverture d'assurance	Couverture tous risques pour les constructeurs

Contexte

Le constructeur supervisait un chantier sur lequel il était nécessaire d'installer des poutres en « I » pour soutenir la charpente en bois et en brique de maisons en rangées. Pendant la soudure des poutres en « I » tout près de la structure, la chaleur et les flammèches ont mis le feu au bois de la charpente, causant des dommages considérables à six maisons.

Dommages

Dégâts par le feu causés à six maisons en rangée : 470 000 $

Couverture d'assurance

L'assurance tous risques a indemnisé le constructeur pour la perte. La franchise s'élevait à 10 000 $.

Leçons apprises

Protocole pour le travail à chaud

Le constructeur a appris qu'une série de précautions doivent être prises pour l'exécution de travaux « à chaud » dans un bâtiment. Ces travaux doivent être effectués à bonne distance de tout matériel inflammable, en prenant les mesures de protection qui s'imposent contre la chaleur et les flammes. La supervision des travaux doit être dirigée par le constructeur même si l'opération de soudage est exécutée par un sous-traitant. Un permis de travail « à chaud » devrait être exigé avant l'exécution de telles activités.

Condition relative au travail à chaud

La couverture offerte par la plupart des polices est conditionnelle à ce que le constructeur suive un protocole de sécurité pour le travail à chaud. Cette condition fait redoubler l'importance du protocole de sécurité puisque l'exécution de travail à chaud dans des conditions non appropriées peut entraîner une perte importante qui ne sera pas couverte par l'assurance.

Choisir avec soin les sous-traitants

Qu'elles soient ou non couvertes par une assurance, c'est le genre de perte qu'un constructeur préfère éviter. Même si le sous-traitant est jugé responsable, il ne s'agit que d'une question de subrogation : le constructeur demeure responsable à l'égard des propriétaires des maisons.

Pour aider à prévenir ce type de pertes, les constructeurs doivent exiger que tous les entrepreneurs et les sous-traitants se soumettent à un processus de qualification rigoureux. Ils doivent choisir leurs sous-traitants avec beaucoup de soin, ce qui signifie notamment de passer minutieusement en revue leurs références et d'exiger un certificat d'assurance appropriée.

Risque lié à l'exécution par l'entrepreneur

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion générale	Impact moyen	3

Définition du risque

Indisponibilité des entrepreneurs, exécution inadéquate par les entrepreneurs (sous-traitants de tous niveaux) et/ou pénurie de main-d'œuvre spécialisée causant des retards, des matériaux de qualité inférieure aux normes, des variations inacceptables par rapport aux plans et aux devis ou des dépassements de coûts.

Causes

- Absence d'un système d'information pour faire le suivi des engagements contractuels
- Mauvais contrôle des décideurs quant aux répercussions financières de nouveaux contrats
- Forte demande de travailleurs en raison du caractère saisonnier de l'industrie
- Dépendance à l'égard d'un fournisseur principal
- Transfert inadéquat du risque dans les contrats des fournisseurs

Recommandations et stratégies d'atténuation

Mettre en place un système de suivi des engagements contractuels

Créer un processus de planification comprenant des plans d'urgence pour faire face aux pénuries de main-d'œuvre

Établir des relations avec un grand nombre de fournisseurs clés

Lire les contrats pour s'assurer que les responsabilités sont convenablement transférées

Solutions d'assurance

Obtenir des cautionnements

- cautionnement de soumission
- cautionnement de bonne exécution
- cautionnement pour le paiement de la main-d'oeuvre et des matériaux

Ces formes de protection ne constituent pas de l'assurance mais sont offertes par les compagnies d'assurance puisque celles-ci possèdent une bonne connaissance du risque ainsi que les ressources financières suffisantes pour fournir ces sûretés.

Étude de cas

Risque clé	Risque lié à l'exécution par l'entrepreneur
Mise en situation	Défaut d'exécution d'un entrepreneur en pose de plaques de plâtre
Couverture d'assurance	Aucune assurance. Divers cautionnements offerts.

Contexte

Un constructeur a retenu les services d'une entreprise spécialisée dans la pose de plaques de plâtre pour parachever la construction intérieure d'une série de maisons personnalisées haut de gamme. Il a versé à l'entrepreneur une avance de 10 000 $ pour les travaux d'une valeur de 25 000 $. Ce dépôt a été effectué à la demande de l'entrepreneur qui affirmait avoir beaucoup de demandes et voulait s'assurer que le constructeur était sérieux. L'entrepreneur s'est présenté sur le chantier pendant une journée et a tout juste terminé le travail préparatoire. Il n'est jamais revenu. Le constructeur a dû engager un autre entrepreneur et a perdu son dépôt de 10 000 $.

Dommages

Perte du dépôt : 10 000 $

Le constructeur a également subi des pertes indirectes en raison du temps supplémentaire requis pour achever le travail. La valeur de ces pertes n'a jamais été déterminée.

Couverture d'assurance

Aucune assurance ne couvre cette situation. Toutefois, si le constructeur avait demandé à l'entrepreneur de lui fournir un cautionnement de bonne exécution, il aurait été assuré que le travail serait accompli. Le cautionnement garantit au constructeur que l'entrepreneur a la volonté et la capacité d'exécuter le contrat. S'il manque à son engagement, la caution doit assumer le coût nécessaire à l'achèvement des travaux.

Leçons apprises

Cautionnement

Le constructeur a compris la valeur du cautionnement.

En plus de la protection offerte par une telle sûreté, les constructeurs savent qu'un entrepreneur qui en détient une a la capacité financière et morale de compléter le travail.

Risque de dépassement des coûts

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion générale	Impact moyen	3

Définition du risque

Dépenses engagées dépassant le plafond acceptable pour un projet (compte non tenu des situations d'urgence) pouvant diminuer le rendement du capital investi ou nuire à l'achèvement du projet.

Causes

- Coûts imprévus associés à l'interruption des activités.
- Mauvaises procédures de planification et d'établissement de budgets
- État imprévu du site
- Renseignements incorrects sur les prix
- Informations sur les prix des matériaux non actuelles
- Méprise sur les désirs ou les besoins des clients

Recommandations et stratégies d'atténuation

Dégager les principaux risques du projet

Élaborer des procédures de planification d'urgence pour atténuer les principaux risques

Normaliser les procédures d'établissement de prix et de budgets

Maintenir un personnel compétent pour analyser les prix des ensembles d'habitation

Compréhension approfondie des exigences du projet

Comparer régulièrement les coûts réels avec ceux prévus au budget pendant le déroulement du projet

Solutions d'assurance

Coûts attribuables à des dommages matériels assurés

- Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux (formule « frais supplémentaires »)
- Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs

Coûts non attribuables à des dommages matériels assurés

- Retard justifiable : couverture contre les cas de force majeure
- Retard non justifiable : couverture contre les retards d'achèvement/couverture des dommages-intérêts contractuels
- Sans égard au caractère justifiable du retard : couverture combinée contre les retards d'achèvement et les cas de force majeure

Coûts attribuables à une erreur du constructeur/du promoteur (dommages non matériels)

- Assurance responsabilité civile professionnelle (dans certains cas seulement)

Étude de cas

Risque clé	Risque de dépassement des coûts
Mise en situation	Un sous-traitant réclame des dommages-intérêts pour des travaux supplémentaires non prévus au contrat
Couverture d'assurance	Aucun produit d'assurance traditionnelle ne couvre ce risque

Contexte

L'inexécution du contrat par le constructeur a retardé et perturbé les travaux, ce qui a obligé les sous-traitants à accomplir du travail supplémentaire non rémunéré. Il a été allégué que les retards étaient attribuables au défaut du constructeur de fournir l'information adéquate touchant la conception des éléments personnalisés pour l'intérieur des logements en copropriété. Les sous-traitants ont également dû attendre les devis, modifier les commandes et refaire une partie des travaux, ce qui a causé d'autres retards.

Les sous-traitants ont soutenu que tout le travail avait été accompli conformément aux dispositions du contrat et ont allégué qu'ils avaient engagé des dépenses supplémentaires liées au terrain, à la supervision, aux installations, au matériel, au siège social et à l'assurance, et qu'ils avaient subi une perte de productivité globale en raison de l'augmentation des coûts de main-d'œuvre et de la prolongation de la période de travail.

Les sous-traitants ont en outre déclaré que le travail supplémentaire pour la maçonnerie, les drains de planchers dans les salles mécaniques, les dormants de fenêtres, le remplacement du plâtre, le calfeutrage supplémentaire, le remplacement des tapis et les nouvelles couleurs pour les salles de bain avaient été commandé par le constructeur et exécuté par eux.

Dommages

Le conseiller expert en sinistres de la construction a déterminé que les retards et les arrêts totalisaient une période de 4,5 mois, ce qui représentait des dépenses de 383 000 $ pour les sous-traitants. Le montant total de dépassement des coûts a finalement été établi à 557 000 $.

Couverture d'assurance

Aucune couverture d'assurance traditionnelle ne permet d'indemniser le constructeur dans une situation semblable.

Leçons apprises

Planification du projet

Les problèmes survenus dans le cadre de ce projet sont le résultat d'une piètre planification par le constructeur. Il avait imaginé un ensemble de logements en copropriété qui seraient personnalisés selon les goûts de l'acheteur, lequel pourrait choisir parmi un éventail d'options. Cela a été à l'origine de situations qui n'avaient pas été prévues par le constructeur. Il a appris qu'il devait faire appel à des consultants et à des directeurs de travaux plus expérimentés pour ses projets subséquents.

Contrat et communications

Le concept de l'ensemble n'avait pas été clairement communiqué aux sous-traitants. Le contrat ne décrivait pas la nature des travaux avec précision et ne prévoyait aucune méthode pour la conception organisée des éléments personnalisés de l'ensemble qui aurait permis de définir clairement la responsabilité des sous-traitants.

Direction des travaux

Le projet a subi les contrecoups d'une mauvaise gestion de projet et de la construction. Le constructeur a appris qu'il doit faire appel à des directeurs chevronnés, ayant fait leurs preuves et possédant une expérience pertinente au projet. Les références doivent être vérifiées avec diligence.

Risque de crédit (défaut)

Description sommaire

Catégorie de risque : financier	impact moyen	3

Définition du risque

Incapacité d'évaluer adéquatement la solvabilité des contreparties, des fournisseurs ou d'autres parties importantes entraînant un risque de défaut ou d'inexécution.

Causes

- Absence d'un système de vérification des antécédents des principaux fournisseurs, clients et professionnels
- Couverture d'assurance inadéquate

Recommandations et stratégies d'atténuation

Exiger des cautionnements de bonne exécution

Conclure une convention d'indemnisation avec les contreparties

Vérifier les antécédents de toutes les parties à un engagement contractuel

Obtenir des références des contreparties relativement à des travaux antérieurs (pour en évaluer la qualité et l'exécution)

Solutions d'assurance

Police contre le défaut d'exécution des entrepreneurs

- Un des principaux avantages est la protection offerte au constructeur en cas d'inexécution du contrat par un entrepreneur, un sous-traitant ou un fournisseur.
- Elle fournit également une analyse financière de fond de la solvabilité du sous-traitant ou du fournisseur.

Étude de cas

Risque clé	Risque de crédit (défaut)
Mise en situation	Inexécution de contrat commise de mauvaise foi – cautionnements
Couverture d'assurance	Aucune assurance traditionnelle

Contexte

Dans le présent exemple, le constructeur agissait à titre d'entrepreneur général pour le compte du propriétaire du terrain pour la construction de logements dans le cadre d'un projet de plus grande envergure. Comme l'exigeait le contrat, le constructeur s'est procuré des cautionnements de paiement et de bonne exécution auprès d'un mandataire de la caution ayant un pouvoir de procuration illimité, le sceau de la caution et plusieurs formulaires. Les cautionnements ont été émis au constructeur qui a payé la prime et les a remis au consultant du propriétaire.

Tout juste avant que le constructeur ne signe le contrat final, la caution a informé le constructeur et le propriétaire que les cautionnements « n'avaient pas été autorisés » et qu'ils étaient donc « nuls » et « révoqués ». Le contrat a donc été attribué à un autre constructeur.

Les agissements de la caution ont poussé le propriétaire du terrain à annuler le contrat avec le constructeur. L'annulation des cautionnements constituait une rupture du contrat de cautionnement, entachée de mauvaise foi.

Dommages

Perte de la marge bénéficiaire brute du projet : 897 000 $.

Couverture d'assurance

Aucune couverture d'assurance traditionnelle n'est conçue pour indemniser le constructeur pour cette perte d'occasion.

Leçons apprises

Choisir la caution

Pour la plupart des projets de construction, le cautionnement est essentiel à l'adjudication et l'exécution du contrat. Un constructeur qui omet de présenter le cautionnement exigé ne sera pas autorisé à effectuer le travail. Par conséquent, il est très important de mettre beaucoup de soin dans le choix d'une caution. Le constructeur doit s'assurer que la caution est un assureur ou une société de cautionnement réputé qui émet fréquemment des cautionnements de bonne exécution. Cet aspect peut être vérifié auprès d'un courtier d'assurance indépendant. Les constructeurs devraient se procurer les cautionnements auprès d'un courtier indépendant plutôt qu'auprès d'un mandataire, car le courtier agit au nom du constructeur alors que le mandataire n'est qu'un simple représentant de la caution.

Perte intangible

Dans le cas qui nous occupe, le constructeur a réussi à se faire dédommager par la caution. Toutefois, il n'a été indemnisé que pour sa perte commerciale quantifiable. Cet épisode a terni sa réputation. Le propriétaire et le consultant sont restés sur l'impression que l'entreprise n'était pas viable financièrement. Ainsi, si le constructeur participe à un appel d'offres lancé par le propriétaire, celui-ci pourrait refuser de lui octroyer le contrat.

Risque de fraude par des employés ou des tiers

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion des actifs	Impact moyen	3

Définition du risque

Activités frauduleuses commises par des employés, des clients, des fournisseurs, des agents, des courtiers ou des tiers à l'encontre du constructeur en vue d'obtenir un gain personnel (exemple : vol de biens matériels, d'actifs financiers ou d'informations), pouvant entraîner des pertes financières pour le constructeur.

Causes

- Absence d'un système de suivi des engagements contractuels
- Défaut de vérifier les antécédents des parties à un contrat
- Absence de mesures de sécurité adéquates sur le chantier

Les tiers présents sur le chantier sont notamment :

- les inspecteurs du chantier (directeurs des travaux, architectes, responsables du zonage et de la sécurité publique, inspecteurs chargés de vérifier la conformité au code du bâtiment) ;
- le personnel de livraison ;
- les vendeurs ;
- les entrepreneurs ;
- les intrus.

Recommandations et stratégies d'atténuation

Conserver les espèces et les effets financiers précieux dans un bon coffre-fort

La mention « pour dépôt seulement » doit être immédiatement inscrite sur les chèques

Embaucher plus d'une personne pour la comptabilité

Procéder à des vérifications internes

Vérifier les références de tous les nouveaux employés et travailleurs à contrat

Le chantier doit être surveillé pendant la nuit

Le chantier doit être suffisamment éclairé pendant la nuit

Le chantier doit être clôturé et pourvu de panneaux « entrée interdite »

Des systèmes d'alarme doivent être installés dans les bureaux permanents

Solutions d'assurance

<u>Assurance contre les détournements, la disparition et la destruction</u>

- Premier objet de l'assurance – protège contre le vol de numéraire, de titres et d'autres biens par les employés
- Deuxième objet de l'assurance – protège contre le vol de numéraire et de titres à l'intérieur des locaux
- Troisième objet de l'assurance – protège contre le vol de numéraire et de titres à l'extérieur des locaux
- Quatrième objet de l'assurance – protège contre les faux mandats et la fausse monnaie
- Cinquième objet de l'assurance – protège contre la falsification des chèques émis par l'assuré
- Plusieurs avenants protègent contre la fraude électronique, la fraude par carte de crédit, la falsification de chèque reçus et l'extorsion.

<u>Assurance des biens tous risques</u>

- Couvre le vol de biens autres que le numéraire et les titres par les non-employés

Étude de cas

Risque clé	Risque de fraude par des employés ou des tiers
Mise en situation	Vol de matériaux de construction
Couverture d'assurance	Couverture des détournements par les employés (garantie de fidélité)

Contexte

Après avoir constaté un dépassement des coûts dans le cadre d'un certain nombre de projets, le constructeur a mené une vérification de ses services financiers et d'exploitation. La cause du dépassement des coûts a été attribuée aux coûts excédentaires du matériel de construction découlant d'une pénurie de fournitures sur les chantiers. Divers matériaux étaient en jeu : plaques de plâtre, ossature, briques, ciment, combustible et matériel de fixation. Une enquête poussée a révélé qu'un petit groupe d'employés subtilisaient des matériaux sur divers chantiers. Ces matériaux étaient ensuite utilisés pour le travail qu'ils effectuaient pour leur compte ou étaient vendus à de petites entreprises.

Dommages

Vols de matériaux de construction : 65 000 $

Les vols ont été perpétrés au cours d'une période de dix-huit mois, de juin à novembre de l'année suivante.

Couverture d'assurance

Couverture des détournements par les employés

La police du constructeur incluait cette couverture, mais elle était offerte à titre d'« amélioration » du produit et la limite en était fixée à 10 000 $. Le constructeur ne possédait pas de police couvrant spécifiquement le vol et les détournements assortie d'une limite de couverture adéquate. Comme il s'agissait de deux séries de vols, le constructeur a pu obtenir 20 000 $ de son assureur, moins la franchise de 1000 $ pour chaque sinistre. La perte nette qu'il a dû assumer s'est élevée à 47 000 $ (perte de 45 000 $ plus les franchises totalisant 2000 $). En outre, comme la préparation de la « preuve de perte » n'était pas couverte, il a dû assumer le coût de la vérification et de l'enquête.

Leçons apprises

Choisir les limites avec soin

Au moment d'étudier et d'approuver les limites de la couverture contre les détournements par les employés, le constructeur n'a pas tenu compte du fait que la perte pouvait s'échelonner sur une longue période de temps. Il était convaincu qu'aucun employé ne pouvait voler quelque chose valant plus de 10 000 $. Ainsi, il n'a pas envisagé la possibilité que quelques employés volent de petites quantités de biens pendant une longue période de temps, pour un total de 65 000 $. Depuis lors, le constructeur souscrit une police de 100 000 $ contre le vol et les détournements par les employés qui couvre la préparation de la preuve de perte.

Risque d'estimation

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion générale	Impact moyen	3

Définition du risque

Appréciation inexacte du financement du projet, du calendrier, des lois ou de l'arpentage pouvant entraîner un manque de capital ou retarder l'exécution des travaux.

Causes

- Coûts imprévus associés aux interruptions d'activités
- Mauvaises procédures de planification et d'établissement de budgets
- Omission de tenir compte du « pire scénario » et d'élaborer des plans d'urgence
- État imprévu du site
- Renseignements incomplets sur le projet
- Fausse interprétation des contrats
- Malentendu provoqué par une déclaration trompeuse concernant l'état du terrain

Recommandations et stratégies d'atténuation

Dégager les risques principaux du projet

S'assurer que les obligations contractuelles tiennent compte des retards possibles

Élaborer des procédures de planification d'urgence pour atténuer les risques principaux

Solutions d'assurance

Erreur commise par le constructeur

Aucune assurance contre ce risque n'est offerte sur le marché. Le constructeur doit éviter le plus possible de s'y exposer en établissant à l'interne des budgets, des plans et des bilans rigoureux.

Erreur commise par les associés

- Aucune assurance directe de première partie n'est disponible.
- Le constructeur doit vérifier que ses associés sont adéquatement assurés (certificats d'assurance).
- La responsabilité des sous-traitants et des fournisseurs doit être scrupuleusement définie.
- Le constructeur peut obtenir un dédommagement auprès de ses associés responsables.

Étude de cas

Risque clé	Risque d'estimation
Mise en situation	L'état imprévu du terrain retarde les travaux
Couverture d'assurance	Aucun produit d'assurance traditionnelle n'est disponible

Contexte

Le constructeur s'est vu octroyé un contrat pour défricher un terrain boisé, déblayer, remblayer et construire des routes, des bermes et des murs de retenue en préparation de la viabilisation des lots et de la construction de logements. Parmi les documents rattachés au contrat se trouvaient des rapports de forage indiquant le granoclassement du sable et du limon du sol. D'après l'information contenue dans les documents contractuels, le constructeur a déterminé que la quantité de terre prélevée sur le terrain serait utilisée dans les zones de remblayage, qu'un matériel de terrassement traditionnel ferait l'affaire et pourrait être amené sur le terrain par une route de service adjacente. En fonction de cela, le constructeur a établi des estimations et soumis sa proposition. Quatre mois après l'adjudication du contrat, le propriétaire a remis au constructeur une carte montrant que 80 % du terrain était constitué de terres humides désignées par le gouvernement fédéral.

En conséquence, le constructeur n'a pas pu utiliser le matériel lourd de terrassement ni enlever autant d'arbres que prévu. La présence de tourbières saturées, d'argiles sursaturés, d'eaux souterraines et d'autres types de sols non propices à la construction qui n'étaient pas mentionnés dans les rapports de forage ne faisait qu'amplifier le problème des terres humides. Un grand nombre de tâches supplémentaires devaient être ajoutées au calendrier de construction pour régler ce problème. L'achèvement du projet a été retardé de 97 jours, délai qui fut approuvé par le propriétaire. Le constructeur a présenté une demande de rajustement équitable énumérant les caractéristiques divergentes du sol, les changements au plan de construction, les perturbations, les interruptions et les retards. Il a cherché à être indemnisé pour les coûts supplémentaires directs liés à l'exécution des travaux et pour le retard (frais généraux du bureau principal et dépenses pour assurer la disponibilité du matériel).

Le propriétaire a refusé d'indemniser le constructeur et l'affaire a été portée devant les tribunaux. Avant la fin du procès, selon les mots de la Cour, le propriétaire avait « sagement choisi de reconnaître expressément les caractéristiques divergentes du terrain ». La Cour a conclu à la responsabilité conjointe et a refusé d'admettre que toutes les pertes du constructeur étaient imputables au propriétaire. Le propriétaire a prétendu que les estimations du constructeur étaient incorrectes. Pour ce qui est des dommages-intérêts liés au retard, la Cour a rejeté le calendrier d'achèvement anticipé présenté par le constructeur dont le propriétaire n'avait jamais eu connaissance. La Cour a plutôt accordé des dommages-intérêts pour les dépenses visant à assurer la disponibilité du matériel entre la date de démobilisation prévue au calendrier retenu et la date de démobilisation réelle. La Cour a également accordé des dommages-intérêts pour les frais généraux supplémentaires liés à la prolongation des travaux, mais seulement pour la période allant de la date d'achèvement prévue au calendrier jusqu'à la date d'achèvement réelle, soit 97 jours. La Cour a en outre révisé le montant des dommages-intérêts, ce qui a représenté un important redressement pour le constructeur.

Dommages

1 400 000 $, dont la portion de 800 000 $ payée par le propriétaire. La perte nette est donc de 600 000 $.

Couverture d'assurance

Aucun produit d'assurance traditionnelle n'est conçu pour indemniser le constructeur pour ce genre de situation.

Leçons apprises

Recherche méthodique à l'égard de tous les terrains

Le constructeur ne doit pas se fier uniquement aux renseignements fournis par des tiers, en particulier lorsque le tiers n'est pas une entité professionnelle et n'assume aucune responsabilité à l'égard des renseignements fournis. Dans cet exemple, le constructeur aurait dû mener au tout début une enquête en bonne et due forme pour avoir une connaissance approfondie du terrain.

Protocole d'estimation

Pour les estimations, la procédure normale devrait comprendre des recherches dans les bases de données du gouvernement et dans des sources privées en vue de mieux connaître le véritable état du chantier de construction potentiel. Dans le cas présent, il aurait été plutôt facile de découvrir la désignation des terres humides par le gouvernement fédéral. Sachant cela, le constructeur aurait non seulement pu établir une estimation réaliste mais il aurait également pu remettre au propriétaire un calendrier approprié.

Remarque

Malgré le fait qu'une part de responsabilité incombait au propriétaire, la perte de 600 000 $ subie par le constructeur aurait pu être évitée si seulement il avait mené plus de recherches sur la nature du terrain. Aucune assurance ne couvre ce type de perte, ce qui rend le processus d'estimation une tâche très risquée, mais nécessaire, qui doit être exécutée avec une diligence raisonnable.

Risque lié à la santé et à la sécurité

Description sommaire

Catégorie de risque : risque pour le personnel	Impact moyen	3

Définition du risque

Défaut de promouvoir et de protéger adéquatement la santé et la sécurité des employés et des entrepreneurs pouvant causer des blessures ou la mort, immédiates ou futures, aux employés sur le chantier.

Causes

Blessures ou décès causés par :

- une chute d'une hauteur élevée ;
- un objet qui tombe ;
- une mauvaise utilisation de l'équipement ;
- une exposition à des substances chimiques dangereuses ;
- une exposition à un niveau de bruit élevé pendant des périodes de temps prolongées ;
- une formation ou une communication inadéquates ;
- des accidents de véhicules ;
- des accidents de machinerie lourde et de matériel industriel (camions à flèche, tracteurs, bétonneuses, camions-bennes) ;
- des accidents pendant le chargement ou le déchargement ;
- des glissements et des chutes ;
- l'électrocution par des fils sous tension ;
- des explosions, des effondrements, la construction souterraine ;
- des objets projetés dans les airs ou qu'on a laissé tomber ;
- des trous découverts, des fossés, des puits.

Recommandations et stratégies d'atténuation

Former tous les travailleurs non syndiqués au sujet des normes de sécurité.

Jumeler les nouveaux travailleurs avec des employés expérimentés à des fins de formation.

Dispenser une formation sur les règlements de l'AHST.

Entretenir convenablement le chantier afin de prévenir les accidents.

Rendre obligatoire le port d'équipement de protection individuelle.

Rendre obligatoire le port d'un masque respiratoire dans les endroits où les travailleurs sont exposés à des toxines.

Rendre obligatoire les examens médicaux pour tous les travailleurs potentiels.

Inciter les travailleurs à suivre un cours de premiers soins.

Demander aux entrepreneurs de communiquer leur taux de blessures, leur historique des pertes et d'indemnisation des travailleurs ainsi que les autres renseignements portant sur leur dossier d'accidents des trois à cinq dernières années.

Exiger des références pour des projets semblables à celui qui fait l'objet de l'appel d'offres.

Demander aux entrepreneurs un exemplaire de leur programme de santé et sécurité.

Solutions d'assurance
Assurance contre les accidents du travail imposée par le gouvernement Tous les employeurs doivent souscrire une assurance auprès du monopole gouvernemental. Dans les circonstances, l'accent doit être mis sur le contrôle des risques et la prévention des pertes afin d'assurer les meilleurs primes et crédits possibles. Employés exemptés du régime d'assurance contre les accidents du travail Couverture de la responsabilité des employeurs : les entrepreneurs doivent fournir un certificat d'assurance ; vérifier si la couverture est en vigueur pour toute la durée du projet.

Étude de cas

Risque clé	Risque lié à la santé et à la sécurité
Mise en situation	Lacune dans les procédures de sécurité
Couverture d'assurance	Responsabilité patronale et indemnisation des travailleurs

Contexte
Un constructeur a été tenu responsable du fait que six employés ont développé le syndrome du « doigt mort » par suite de l'exposition à un niveau de vibrations excessif. La cour a décidé que le constructeur aurait dû connaître ce risque et aurait dû prendre des mesures pour le réduire au minimum. Des dommages-intérêts ont été accordés pour la douleur et la souffrance ressenties par les demandeurs ainsi que pour le préjudice qui leur était causé au moment de chercher un nouvel emploi.
Dommages
384 823 $
Couverture d'assurance
Responsabilité patronale et indemnisation des travailleurs
Leçons apprises
Procédures de sécurité La prévention des pertes et la sécurité en milieu de travail est une discipline spécialisée qui nécessite formation et expérience. Bien que le bon sens soit au cœur de la gestion de la sécurité d'un chantier, les constructeurs ne devraient pas prendre à la légère les questions de sécurité et devraient faire appel à un conseiller professionnel. Un trop grand nombre d'accidents sont susceptibles de se produire sur un chantier pour que le constructeur puisse les prévoir tous. Un conseiller professionnel inspectera les lieux, vérifiera les procédures et élaborera des programmes de sécurité intelligents et rentables qui aideront véritablement à réduire le nombre d'accidents en milieu de travail et à atténuer les conséquences de ceux qui se produiront. L'embauche d'un conseiller en matière de sécurité indépendant présente un deuxième avantage : le transfert de responsabilité. Si le constructeur de notre exemple avait retenu les services d'une firme indépendante, il aurait pu récupérer la perte auprès du conseiller en sécurité, dont le travail consiste à connaître les risques potentiels. La responsabilité peut être transférée par contrat, et le conseiller doit fournir une preuve d'assurance responsabilité civile professionnelle pouvant couvrir les pertes financières potentielles.

Risque lié aux ressources humaines

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion générale	Impact moyen	3

Définition du risque

Incapacité d'attirer, de former et de fidéliser des gens compétents pouvant réduire la capacité du constructeur à exécuter, gérer et surveiller les principales activités.

Causes

- Emplacement des chantiers
- Pratiques d'emploi répréhensibles (harcèlement sexuel, discrimination, licenciement injustifié, etc.)
- Réputation de la société
- Pratiques de santé et de sécurité
- Environnement économique général (taux de chômage)

Offre de travailleurs inadéquate :

- gens de métier (charpenterie, démolition, électricité, excavation, maçonnerie, pavage, plomberie, échafaudage, toiture) ;
- architectes ;
- directeurs des travaux ;
- contremaîtres ;
- chefs de chantier /directeurs ;
- employés de bureau.

Recommandations et stratégies d'atténuation

Avantages concurrentiels

Systèmes de rémunération concurrentiels

Formation aux normes de santé et de sécurité

Procédures de planification tenant compte de l'emplacement et de l'attrait du projet

Solutions d'assurance

Avantages offerts aux employés

Assurance couvrant les soins médicaux et la réadaptation

Assurance dentaire

Assurance couvrant l'achat de médicaments d'ordonnance et de lunettes

Assurance-vie

Assurance-accident et assurance médicale

Étude de cas

Risque clé	Risque lié aux ressources humaines
Mise en situation	Explosion d'une canalisation de gaz sur un site
Couverture d'assurance	Assurance responsabilité civile générale Assurance tous risques pour les constructeurs

Contexte

Le constructeur effectuait les préparatifs pour la construction de logements dans un quartier existant. La société gazière a fait la reconnaissance du terrain et a marqué à l'aide de petits drapeaux l'emplacement des lignes souterraines d'approvisionnement en gaz naturel. Pendant le creusage d'une tranchée pour l'approvisionnement en eau, le constructeur a heurté une canalisation, provoquant une explosion qui a endommagé le travail accompli sur le terrain ainsi que les locaux voisins et qui a blessé trois piétons.

Dommages

Blessures infligées à des tiers : dommages-intérêts de 1 500 000 $

Dommages matériels causés à des tiers : 200 000 $

Dommages causés aux travaux : 500 000 $ (4 maisons en rangée, à 125 000 $ chacune au moment de la perte)

Montant total des dommages : 2 200 000 $

En plus des dommages, les dépenses relatives au règlement de la perte et les honoraires de défense totalisent plus de 300 000 $. Le constructeur nie toute responsabilité et fait remarquer que la société gazière a donné le feu vert pour creuser à cet emplacement particulier. La compagnie gazière ne se souvient pas d'avoir donné un tel accord.

Couverture d'assurance

L'assurance responsabilité civile générale protège le constructeur contre les poursuites en justice découlant de cette perte. De plus, si un jugement était rendu à l'encontre du constructeur, cette police indemniserait le constructeur pour le montant du jugement. La police contre les risques des constructeurs couvre la perte relative aux travaux effectués. Le constructeur doit assumer un total de 50 000 $ en franchises. Pour la perte réelle, l'assurance fournit une bonne protection. Toutefois, la réputation du constructeur est également en jeu. D'autres parties touchées par la perte ont effectué des déclarations publiques fort préjudiciables. La capacité du constructeur d'obtenir des permis de travail auprès de la Ville et des municipalités environnante est gravement compromise. Sans permis, il ne pourra évidemment pas travailler. Il est au bord de la ruine.

Leçons apprises

Préparation du site

Dans cet exemple, le constructeur a bénéficié des initiatives de son gestionnaire de projet et de son chef de chantier. En effet, avant le commencement des travaux, ceux-ci ont pris plusieurs photographies en couleur et ont esquissé un plan du terrain. Ils ont établi un excellent dossier sur l'état du terrain avant la construction et la perte. En outre, après l'enquête menée par la société gazière, ils ont pris des photographies sur lesquelles on peut voir les drapeaux indiquant l'emplacement des canalisations de gaz. Dans la zone où l'explosion a eu lieu, il n'y avait aucun drapeau. Il s'agit d'un moyen de défense possible pour prouver que le constructeur n'est pas responsable.

Ce que le constructeur a appris et immédiatement mis en œuvre est qu'il faut toujours prendre des notes sur l'état du terrain avant d'entamer les travaux. De plus, lorsqu'il est nécessaire de se fonder sur des renseignements fournis par d'autres sociétés, il importe d'obtenir un rapport exact contenant les conclusions et les résultats des enquêtes avant le début des travaux.

Ressources humaines

Morale de l'histoire : des superviseurs et des gestionnaires hautement qualifiés, professionnels et expérimentés travaillent pour ce constructeur; **en définitive, c'est l'expérience et l'intelligence de ces personnes qui sauveront la compagnie de la ruine.** Le constructeur s'est toujours efforcé d'embaucher les personnes les plus qualifiées et de les rémunérer en conséquence. Il ne s'agissait pas d'un processus officiel, mais de sa philosophie personnelle.

Par suite de cette expérience, l'entrepreneur a décidé d'établir un processus officiel pour continuer à chercher et à trouver les employés les plus qualifiés possibles. Ce processus est en voie d'être appliqué à l'ensemble de la main-d'œuvre et non seulement aux salariés.

Risque de taux d'intérêt

Description sommaire

Catégorie de risque : financier	Impact moyen	3

Définition du risque

Incapacité de gérer efficacement le coût du capital pouvant mettre en péril la viabilité financière des projets du constructeur.

Causes

- Environnement économique général (croissance économique, inflation, chômage)
- Historique de remboursement des dettes
- Épargne nationale et mondiale et tendances des investissements
- Retards obligeant à prolonger le prêt
- Le client refuse de payer, ce qui oblige à prolonger le prêt

Recommandations et stratégies d'atténuation

Contrôle central des taux d'intérêt pour tous les constructeurs

Vérification de crédit à l'égard de tous les clients visant à s'assurer de leur capacité de payer

Prêts de groupe – plusieurs personnes empruntent ensemble afin d'augmenter leur pouvoir de négociation

Solutions d'assurance

Frais d'intérêt et pertes imputables aux retards d'achèvement

Par un risque assuré : couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs

Par un risque non assuré : couverture combinée contre les retards d'achèvement et les cas de force majeure

Étude de cas

Risque clé	Risque de taux d'intérêt
Mise en situation	Un retard fait augmenter les frais d'intérêt des prêts à la construction
Couverture d'assurance	Couverture contre les retards d'achèvement

Contexte

Le constructeur a intenté une action en inexécution contractuelle à l'encontre de l'ingénieur dont il avait retenu les services en alléguant que celui-ci n'avait pas respecté l'échéancier prévu pour l'exécution des services d'ingénierie ; la nécessité de prolonger les prêts de construction a entraîné des frais d'intérêt supplémentaires.

Le constructeur a affirmé que l'ingénieur s'était engagé dans une lettre à fournir les services d'ingénierie dans les 90 jours. Le constructeur a soutenu que le défendeur était responsable d'un retard d'exécution de six mois qui l'a obligé à repousser la date d'achèvement du projet.

Quant à l'ingénieur, il a imputé le retard à l'architecte, qui n'aurait pas terminé les dessins architecturaux à temps, ainsi qu'à des événements hors de son contrôle. L'architecte a nié toute responsabilité et s'est rangé du côté du constructeur en alléguant le retard des services d'ingénierie.

Dommages

Intérêts supplémentaires accumulés sur les prêts non remboursés : 1 182 931 $

Couverture d'assurance

Couverture contre les retards d'achèvement (n'a pas été souscrite dans le présent exemple)

Leçons apprises

Documentation

Sans la preuve produite dans cette affaire, le constructeur aurait eu à assumer des frais d'intérêt supplémentaires imprévus de 1 182 931 $. Comme il a réussi à justifier sa position, il a pu récupérer ces frais. L'architecte a témoigné que les dessins techniques n'avaient pas été terminés à temps pour qu'il puisse lui-même respecter l'échéance. Le constructeur a en outre fourni la preuve que l'ingénieur était au courant de la nécessité de terminer rapidement son travail pour ne pas compromettre l'achèvement du projet. Le constructeur a été en mesure d'établir avec précision le montant des frais d'intérêt supplémentaires demandés.

Une tenue de registre efficace et une comptabilité de qualité ont permis au constructeur de récupérer le montant de la perte.

Réduire les délais judiciaires

Bien que le montant de la perte ait pu être récupéré, il a fallu attendre bien longtemps pour que l'affaire soit entendue devant les tribunaux. Il n'est pas rare qu'une affaire se règle en cinq à dix ans. Dans l'intervalle, le constructeur se voit privé de sommes d'argent considérables, y compris le montant des frais juridiques.

Si le constructeur avait souscrit une couverture contre les retards d'achèvement, il aurait récupéré le montant de sa perte quelques mois après la présentation de sa demande. L'assureur aurait exercé son droit de subrogation à l'encontre de l'ingénieur, et le constructeur aurait ainsi économisé le temps et les dépenses associés au procès. Le coût de la police et de la franchise aurait été nettement inférieur à celui qu'il lui en a coûté pour récupérer son argent par l'intermédiaire des tribunaux.

Risque lié aux relations de travail

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion générale	Impact moyen	3

Définition du risque

Grèves ou autres actions collectives qui interrompent les activités ou nuisent à l'atteinte des objectifs. Les restrictions prévues par les conventions collectives peuvent restreindre la flexibilité de l'employeur sur le plan des opérations et des ressources humaines.

Causes

- Embauche de gens de métier syndiqués
- Réactions des fournisseurs syndiqués lorsqu'une main-d'œuvre non syndiquée est embauchée

Recommandations et stratégies d'atténuation

Explorer des solutions de rechange à l'embauche de travailleurs syndiqués provenant d'un seul bassin

Faire pression sur les dirigeants syndicaux au cours de nouvelles négociations de conventions collectives

Établir un comité officiel pour les relations de travail

Maintenir une communication permanente avec les syndicats relativement à la stratégie à long terme de la société

Solutions d'assurance

Aucun produit d'assurance disponible

- Les arrêts de travail attribuables aux grèves et aux conflits de travail ne sont pas couverts par l'assurance contre les risques des constructeurs.
- La couverture des frais accessoires ne s'applique pas parce qu'aucun dommage matériel assuré n'est à l'origine de l'arrêt de travail.
- Si l'arrêt de travail est imputable à un sous-traitant, les documents de construction standard considéreront qu'il s'agit d'un retard justifiable.
- Il n'existe essentiellement aucun produit d'assurance ni recours contractuel ou judiciaire pour les pertes attribuables à une grève.

Étude de cas

Risque clé	Risque lié aux relations de travail
Mise en situation	Refus d'exécuter les travaux à l'aide d'employés non syndiqués
Couverture d'assurance	Aucun produit d'assurance traditionnelle n'est offert

Contexte

Le constructeur a fait appel aux services d'un sous-traitant pour la pose du revêtement de sol dans un ensemble d'habitation. Le sous-traitant l'a informé que ses employés n'étaient pas syndiqués. À son arrivée sur le chantier, le sous-traitant et le constructeur ont été avisés que les travaux ne pourraient pas être exécutés car les employés n'étaient pas syndiqués et qu'il s'agissait d'un projet syndicalisé.

Afin que les travaux puissent être exécutés, le sous-traitant a exigé le paiement d'une somme plus élevée pour compenser le coût de devoir embaucher une main-d'œuvre syndiquée plutôt qu'une main-d'œuvre non syndiquée. Le constructeur a soutenu qu'il ignorait que les employés en revêtement du sol n'étaient pas syndiqués et que, par conséquent, le contrat devait être exécuté au prix initialement proposé.

Le sous-traitant a refusé d'exécuter les travaux au prix initial. Finalement, pour éviter les retards causés pour trouver un autre sous-traitant, le constructeur a accepté de payer le supplément.

Dommages

Supplément pour l'exécution du contrat : 11 565 $.

Couverture d'assurance

Aucune assurance ne couvre cette perte.

Leçons apprises

Prêter attention aux détails

Les constructeurs doivent se renseigner pour savoir si une main-d'œuvre syndiquée est obligatoire pour exécuter un travail et énoncer clairement cette condition dans le contrat. Ils devraient en outre s'assurer auprès de tous les sous-traitants qu'ils respectent cette condition.

Risque législatif et réglementaire

Description sommaire

Catégorie de risque : conformité	Impact moyen	2

Définition du risque

Défaut de se conformer aux lois et aux règlements, notamment aux lois et règlements environnementaux, pouvant entraîner des amendes et des pénalités, occasionner des retards, créer des conditions de travail non sécuritaires ou avoir un effet négatif sur la réputation du constructeur.

Causes

- Défaut de conformité du constructeur par suite de l'adoption d'une loi rétroactive
- Défaut de se renseigner au sujet des nouveaux règlements et des nouvelles exigences de déclaration et de s'y conformer
- Règlements sur l'environnement et la sécurité des travailleurs
- Défaut de se conformer aux codes du bâtiment (vices structurels)

Recommandations et stratégies d'atténuation

Établissement d'un comité officiel des relations avec le gouvernement pour exercer une pression efficace concernant les questions touchant le secteur de la construction résidentielle.

Suivi formel des nouvelles lois, des nouvelles politiques et des nouveaux règlements.

Aide à la diffusion des informations touchant le secteur de la construction résidentielle.

Solutions d'assurance

Aucune couverture n'est offerte

- Les retards causés par le non-respect des lois ainsi que les amendes et les pénalités ne sont pas couverts par les polices.
- Il n'existe essentiellement aucun produit d'assurance ni recours contractuel ou judiciaire pour les pertes attribuables au non-respect des lois et des règlements

Étude de cas

Risque clé	Risque législatif et réglementaire
Mise en situation	L'inspecteur en bâtiment du canton verse des dommages-intérêts au constructeur
Couverture d'assurance	Aucune couverture d'assurance

Contexte

Le constructeur a achevé la construction de quatre immeubles de logements locatifs dans un lieu de villégiature. Au cours de la dernière phase de la construction, de graves infractions au code du bâtiment ont été relevées dans les quatre structures. Les occupants ont abandonné les lieux et l'ensemble a été mis sous séquestre. Le prêteur a saisi les biens hypothéqués et a saisi les autres biens des cautions.

La Cour a conclu que les violations au code étaient si nombreuses que l'inspecteur en bâtiment ne pouvait pas avoir convenablement inspecté les immeubles à l'étape de la construction. Le juge a rejeté l'argument du canton selon lequel les constructeurs avaient partiellement contribué à la perte. Au contraire, le village où avaient été construits les immeubles a été considéré seul responsable de la perte du constructeur.

Dommages

Les constructeurs ont récupéré leur perte de 11 200 000 $ auprès du canton.

Couverture d'assurance

Aucune assurance ne couvre les pertes découlant directement de violations du code du bâtiment telles que les amendes, les pénalités et les pertes de revenus locatifs. Toutefois, si une violation du code provoque un accident pendant ou après l'achèvement des travaux, les blessures corporelles ou les dommages matériels sont couverts par la police de responsabilité civile générale.

Leçons apprises

Toujours se conformer au code

La cour a fait preuve de clémence dans cette affaire. Même s'il est vrai que l'inspecteur en bâtiment du canton n'a pas découvert les infractions au code, le constructeur n'aurait jamais dû les commettre au départ. Au moment de faire leur entrée sur un nouveau marché, les constructeurs doivent prendre le temps de se familiariser avec tous les codes du bâtiment de la localité et se renseigner sur les projets de conception qui le respectent. S'informer permet d'éviter d'enfreindre des lois et de s'exposer à des amendes, des pénalités et des poursuites qui peuvent se traduire en des dommages importants, voire même causer l'insolvabilité de l'entreprise.

Les décisions des tribunaux sont imprévisibles

Le constructeur de notre histoire a eu de la chance. La cour aurait pu prononcer un verdict tout à fait différent et tenir le constructeur partiellement ou entièrement responsable. Un constructeur ne peut se fier au fait que les tribunaux vont protéger son entreprise. Il doit adopter une approche proactive de contrôle des pertes, ce qui comprend le respect du code. Si les infractions n'avaient pas été découvertes, des accidents auraient pu survenir et causer des blessures ou des dommages matériels aux occupants. Dans une telle situation, les pertes auraient été encore plus considérables.

Risque de catastrophe naturelle

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion des actifs	Impact moyen	3

Définition du risque

Acte de la nature (feu, eau, vent, tremblement de terre, température, etc.) ayant une incidence importante sur l'achèvement du projet.

Causes

Dommages directs et indirects causé par :

- le feu ;
- un tremblement de terre ;
- une inondation ;
- un refoulement d'égout ;
- une tempête de vent ;
- un orage ;
- un tassement de terrain ;
- l'activité volcanique.

Recommandations et stratégies d'atténuation

Planification d'urgence.

Établir un plan d'assainissement de l'environnement pour les situations d'urgence.

Estimer correctement les pertes liées à l'interruption des activités pouvant découler de catastrophes naturelles en vue de fixer des limites de couverture adéquates.

Solutions d'assurance

Assurance immobilière tous risques

Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux

Assurance tous risques pour les constructeurs

Couverture pour les retards de mise en chantier

Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs

Étude de cas n° 1

Risque clé	Risque de catastrophe naturelle
Mise en situation	Une tempête de vent endommage des maisons à l'étape de l'assemblage de la charpente
Couverture d'assurance	Assurance tous risques pour les constructeurs Couverture des frais accessoires

Contexte

Un constructeur de moyenne envergure – autour de 250 logements par année – a subi une perte importante sur l'un de ses chantiers au Québec en raison d'une forte tempête de vent. Vingt-quatre logements à l'étape de l'assemblage de la charpente ont été endommagés. Le vent a littéralement renversé trois maisons, qui sont tombées de tout leur poids sur les maisons avoisinantes, les endommageant à leur tour.

Dommages

Reconstruction de la charpente de 24 maisons, à 25 000 $ par maison, pour un total de 600 000 $

Frais de nettoyage et de nouvelle préparation du terrain : 100 000 $

Coûts liés au retard de mise en chantier : 5 000 $

Perte totale : 705 000 $

Dans le présent exemple, les coûts liés au retard de mise en chantier correspondaient à l'augmentation du coût de financement pendant la période de construction prolongée et aux frais de conclusion et de refinancement.

Couverture d'assurance

L'assurance tous risques pour les constructeurs, accompagnée d'un avenant couvrant les frais accessoires, a permis d'indemniser l'assuré pour la valeur totale du sinistre. Une franchise de 25 000 $ a été prélevée. La couverture des frais accessoires était assujettie à une période d'attente de 30 jours.

Leçons apprises

La puissance de Dame Nature

Le constructeur n'était pas conscient de l'étendue des dégâts que le vent pouvait causer à son ensemble. Cet aspect a été pris en considération dans tous les projets de construction subséquents.

Atténuer l'ampleur du sinistre

Les forces de la nature ne peuvent être contrôlées. C'est pourquoi des mesures doivent être prises pour réduire au minimum les dégâts causés si un risque de catastrophe naturelle se concrétise. Dorénavant, le calendrier de construction prévoit qu'au plus deux maisons adjacentes sont laissées à l'étape de l'assemblage de la charpente, avec au moins une maison intercalée les séparant. Une fois les maisons murées, on peut commencer à assembler la charpente de la maison « intercalée ». L'adoption de ce processus a obligé le constructeur à changer ses méthodes de construction, mais ce fut un changement fructueux.

Étude de cas n° 2

Risque clé	Risque de catastrophe naturelle
Mise en situation	Une tempête de vent endommage des maisons à l'étape de l'assemblage de la charpente
Couverture d'assurance	Assurance tous risques pour les constructeurs Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs

Contexte

Le constructeur de l'étude de cas précédente a été victime d'un autre sinistre causé par le vent la saison suivante. Cette fois, le vent a renversé quatre maisons en rangée. Les débris sont tombés dans l'écart planifié pour la construction, ce qui a permis d'éviter des dommages plus graves.

Dommages

Quatre maisons à l'étape de l'assemblage de la charpente à 35 000 $ chacune, pour un total de 140 000 $

Couverture d'assurance

L'assurance tous risques pour les constructeurs, accompagnée d'un avenant couvrant les frais accessoires, a permis d'indemniser l'assuré pour la valeur totale du sinistre. Une franchise de 50 000 $ a été prélevée. La couverture des frais accessoires était assujettie à une période d'attente de 30 jours.

Leçons apprises

Efficacité de la prévention des pertes

Le constructeur a constaté que les stratégies de prévention des pertes mises en place par suite de la perte de l'année précédente lui ont permis de contrôler efficacement l'ampleur des dommages causés.

Conséquences à long terme des pertes

Soulignons que, dans le présent cas, la franchise s'élevait à 50 000 $ alors que l'année précédente, pour le même assuré, la franchise était de 25 000 $. Les lourdes pertes causées par le vent de l'année précédente, combinée à d'autres pertes et à un manque général de contrôle des risques, ont fait en sorte que cet assuré a dû accepter une franchise plus élevée pour éviter une augmentation de ses primes. Il a compris que les effets négatifs de la perte subie l'année précédente se répercutent sur les années subséquentes.

Risque de pollution

Description sommaire

Catégorie de risque : risques environnementaux	Impact moyen	2

Définition du risque

Rejet accidentel de substances dangereuses ou contaminantes par inadvertance lors d'activités habituelles (exemple : fuite de carburant d'un réservoir) pouvant causer des dommages à l'environnement (la dispersion du sol ou le mouvement des sédiments, par exemple) causant une responsabilité financière importante.

Causes

- Contamination de l'eau – eaux de surface et eaux souterraines
- Liquides de construction – huiles, lubrifiants, peinture, goudrons, acides, produits chimiques, combustibles
- Débris de construction contenant des substances dangereuses (peinture, goudron etc.)
- Contaminants résultant de l'ancien usage du terrain ou provenant des propriétés avoisinantes
- Aires inadéquates pour le confinement, le chargement et le déchargement
- Contamination du sol ou de la nappe souterraine
- Érosion du sol – excavations, creusage
- Contamination par le plomb, l'amiante, les BPC ou contamination radioactive
- Rejet sauvage de déchets sur des terrains vacants
- Syndrome des bâtiments malsains (monoxyde de carbone ou air chargé de bactéries émis par les installations de CVC)
- Élimination des déchets dangereux produits sur le chantier
- Émission d'odeurs nauséabondes
- Déversement de produits chimiques et de combustibles
- Huiles lubrifiantes et autres fluides s'écoulant du matériel sur le terrain
- Amiante
- Moisissures
- Plomb

Recommandations et stratégies d'atténuation

Prendre les précautions adéquates lors des excavations sur le chantier.

Restreindre l'utilisation de substances dangereuses lorsqu'il y a risque de contamination de la nappe souterraine.

Étiqueter tous les matériaux dangereux entreposés sur le site.

Créer, mettre en œuvre et suivre des procédures de vérification de la conformité lors de l'emploi de substances toxiques.

Les contenants de substances toxiques doivent être scellés et entreposés de façon sécuritaire.

Solutions d'assurance

Assurance responsabilité civile générale

- Contient normalement une clause d'exclusion absolue relative à la pollution
- Avenant de couverture restreinte contre les risques de pollution : pertes soudaines ou accidentelles
- Avenant de couverture restreinte contre les risques de pollution - formule élargie : 120 heures pour découvrir la perte, 120 heures pour déclarer la perte après sa découverte

Autres polices

- Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution : pour les entrepreneurs ou les sous-traitants, par projet ou annuelle
- Responsabilité civile découlant de la pollution : pour les propriétaires et les constructeurs
- Transfert de propriété environnementale : pour les biens vendus par leur propriétaire (le constructeur, par exemple)
- Responsabilité découlant des réservoirs de stockage : risques liés au stockage souterrain
- Assurance complémentaire de la responsabilité civile (de type « umbrella ») : limite des excédents pour les risques environnementaux

Étude de cas

Risque clé	Risque de pollution
Mise en situation	Contamination du terrain du client par les BPC
Couverture d'assurance	Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution

Contexte

Le constructeur a pris possession d'un grand lopin de terre autrefois utilisé par l'industrie lourde. Il a nettoyé le terrain industriel et l'a réaménagé en vue d'y accueillir de nouveaux lotissements de logements et de bâtiments commerciaux. Au cours du nettoyage, un édifice et d'autres structures plus petites ont été démolis. Là où c'était possible, des parties de l'ancienne usine ont été vendus à des marchands de ferraille et à des récupérateurs.

Au cours de l'une de ces transactions, un vieux transformateur a été vendu à un récupérateur de métaux qui l'a amené à son établissement. En le démontant, 364 litres d'huile contaminée par les BPC se sont répandus dans la cour du récupérateur. Celui-ci a engagé des poursuites à l'encontre du constructeur pour se faire dédommager pour le coût du transformateur, les frais de décontamination et la perte financière découlant du confinement et de la fermeture de la cour de traitement.

Dommages

Frais de décontamination et perte d'affaires : 350 000 $

Couverture d'assurance

L'assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution couvre ce genre d'incident. Cependant, ce constructeur en particulier n'avait pas souscrit une telle couverture ; il a donc présenté une demande de règlement au titre de son assurance responsabilité générale. Son assureur a refusé de l'indemniser, invoquant la « clause d'exclusion absolue » relative à la pollution contenue dans la police.

Leçons apprises

Étendue de la couverture

Le constructeur a tenté sans succès de poursuivre son assureur afin d'être indemnisé. Il a appris que l'exclusion concernant la pollution qui est rattachée à l'assurance responsabilité civile générale avait déjà été testée devant les tribunaux et qu'il avait été clairement établi que les pertes liées à la pollution ne sont pas couvertes par cette police. Le constructeur doit souscrire une assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution pour couvrir les pertes futures.

Prévenir et diminuer les pertes

La perte aurait pu être évitée si le constructeur avait fait inspecter le transformateur avant de conclure la transaction et s'il avait fait appel à une entreprise qualifiée offrant des services d'élimination des BPC pour vidanger l'équipement et éliminer l'huile contaminée. Ce faisant, le constructeur aurait transféré à l'entreprise sa responsabilité à l'égard de possibles déversements de l'huile vidangée.

Appréhender la situation dans son ensemble

Le constructeur connaissait les risques que présentait le transformateur. Plutôt que de dépenser un peu plus au début pour contrôler ces risques, il a choisi la voie la plus économique, c'est-à-dire se débarrasser du transformateur. Cette attitude « loin des yeux, loin de la pensée » s'est pourtant retournée contre lui puisqu'il a dû débourser plus de 500 000 $ en dommages-intérêts et en frais d'avocat. Un contrat de décontamination lui aurait coûté moins de 100 000 $.

Risque de défaillance de produits ou de services

Description sommaire

Catégorie de risque : produits et services	Impact moyen	3

Définition du risque

Produits, matériaux ou services défectueux ou non conformes exposant le constructeur à des plaintes de clients, à des réclamations, à des réparations sur le terrain, à des retours, à des réclamations au titre de la garantie du produit, à des litiges et à des pertes de revenu, de parts de marché ou de réputation.

Causes

- Conception et devis inadéquats
- Plaintes de clients
- Réclamations au titre de la garantie
- Réparations sur le terrain
- Retours
- Installation défectueuse
- Réclamations au titre de la garantie du produit
- Remplacements
- Qualité des biens et des services inférieure aux normes
- Travail défectueux des sous-traitants

Recommandations et stratégies d'atténuation

Adopter une procédure de signalement des défaillances.

Embaucher suffisamment de superviseurs de chantier (contremaîtres, chefs de chantier) pour surveiller toutes les activités.

Élaborer une liste des principaux fournisseurs (approuvés).

Exiger que des conventions d'indemnisation soient insérées dans les contrats, étayées par une preuve d'assurance appropriée.

Solutions d'assurance

Assurance responsabilité civile générale

- Doit être accompagnée d'un avenant couvrant les produits et le risque après travaux.
- Certaines causes de pertes peuvent être exclues (conditions essentielles et exigences d'indemnisation).

Étude de cas n° 1

Risque clé	Risque de défaillance de produits ou de services
Mise en situation	Installation défectueuse des accessoires de plomberie
Couverture d'assurance	Assurance responsabilité civile commerciale - risque après travaux

Contexte

Un an après l'achèvement d'un lotissement de 50 maisons, on a découvert que les installations de plomberie des baignoires de nombreuses maisons étaient défectueuses. De l'eau coulait des tuyaux et s'accumulait sous la baignoire, s'infiltrant dans la charpente et les plaques de plâtre. Avec le temps, la charpente et les plaques de plâtres se sont abîmées de plus en plus et l'eau a commencé à goutter à l'étage au-dessous, abîmant la maison et son contenu. Dans les maisons où la salle de bains se trouve au-dessus de la cuisine, la lampe fluorescente s'est remplie d'eau jusqu'à crouler sur le sol, endommageant davantage la maison et provoquant un court-circuit dans le réseau électrique.

Le blâme fut d'abord mis sur le constructeur. Celui-ci blâma à son tour sous-traitant en plomberie qui, à son tour, mit la faute sur le fabricant du flux et du mastic utilisés dans les installations.

Dommages

Dommages à la charpente et aux plaques de plâtre : 34 maisons à 5 000 $ chacune, pour un total de 170 000 $

Autres dommages : 16 maisons à 12 000 $ (en moyenne) chacune, pour un total de 192 000 $

Montant total des dommages : 362 000 $

Couverture d'assurance

L'assurance responsabilité générale couvre cette perte en vertu de la garantie « risque après travaux ».

Leçons apprises

Choisir avec soin les sous-traitants

Qu'elle soit ou non couverte par une assurance, c'est le genre de perte qu'un constructeur préfère éviter. Même si le sous-traitant en plomberie est jugé responsable, il ne s'agit que d'une question de subrogation : le constructeur demeure responsable à l'égard des propriétaires des maisons.

Pour aider à prévenir ce type de pertes, les constructeurs devraient exiger que tous les sous-traitants se soumettent à un processus de qualification rigoureux. Le constructeur de notre histoire choisit dorénavant ses sous-traitants avec beaucoup de soin, ce qui signifie notamment de passer minutieusement en revue leurs références.

Exiger un certificat d'assurance

Les constructeurs doivent s'assurer que tous les sous-traitants sont convenablement assurés et exiger qu'ils en fournissent la preuve au moyen d'un certificat. Ils devraient également exiger par contrat le dépôt de certificats d'assurance pour l'année suivant la fin des travaux (cette condition peut faire l'objet d'une petite retenue de garantie), ou que les sous-traitants obtiennent une couverture contre le risque après travaux pour les 12 mois suivant l'achèvement. Ainsi, si des pertes surviennent après la fin des travaux, les sous-traitants seront adéquatement assurés pour faire face à un processus de recouvrement par subrogation ou enclenché par le constructeur.

Superviser les travaux

Il s'agit d'une bonne pratique de compter parmi son personnel ou de faire travailler à la pièce au moins un maître-plombier pour examiner et inspecter le travail de plomberie. Le maître-plombier peut rendre compte au constructeur concernant la qualité et le caractère satisfaisant du travail exécuté. Cela devrait également être fait pour les activités de tous les sous-traitants.

Étude de cas n° 2

Risque clé	Risque de défaillance de produits ou services
Mise en situation	Une infiltration d'eau endommage des logements en copropriété
Couverture d'assurance	Assurance responsabilité civile commerciale - risque après travaux Assurance responsabilité civile professionnelle

Contexte

En 2001, dans le cadre d'une affaire ayant fait beaucoup de bruit en Colombie-Britannique, une réclamation a été présentée à l'encontre du promoteur, du constructeur, des sous-traitants, de l'ingénieur de structure et de la firme de conception. Par surcroît, la municipalité locale était accusée d'avoir fait preuve de négligence dans l'approbation des permis de construction, l'inspection des bâtiments et l'émission des permis d'occupation.

Peu après l'emménagement, les propriétaires des logements ont commencé à se plaindre du fait que les vérandas et les balcons n'étaient pas construits selon une inclinaison permettant à l'eau de s'écouler comme il était prévu dans la conception et exigé par les codes du bâtiment municipaux. Plusieurs surfaces n'avaient apparemment pas d'inclinaison du tout, ce qui provoquait l'accumulation de flaques à ces endroits.

Nombre de propriétaires avaient également des problèmes d'infiltration d'eau à l'intérieur. Après des périodes de pluie et de vent, l'eau s'infiltrait au-dessus et en dessous des fenêtres et des portes-fenêtres ainsi que par le plafond. Les infiltrations les plus graves avaient lieu après de fortes pluies, et il s'agissait habituellement d'un problème saisonnier. On tenta de bricoler une solution en colmatant plusieurs points d'entrée d'eau manifestes à l'aide de divers types de produits d'étanchéité.

Finalement, les propriétaires ont découvert que les moulures pourries pouvaient se casser sous la simple pression d'une main, mettant au jour l'intérieur de la cavité murale. Pendant les réparations effectuées à la véranda d'un logement du troisième étage, de la pourriture a été trouvée dans les poutres supportant le toit de l'un des immeubles. Une fois la véranda enlevée, on a constaté que les poutres lamellées étaient pourries au point où des morceaux pouvaient être arrachés avec les mains.

Durant le processus d'enlèvement de l'extérieur des immeubles, les vices structurels ont été mis au jour et réparés. Les solives d'appui sous les balcons et les vérandas ne permettaient pas de soutenir le poids sur toute la longueur. Elles n'étaient pas fixées aux poutres à l'aide d'un support adéquat et les structures de la véranda étaient jointes au vide technique de la cheminée, lequel ne reposait pas sur les fondations. Ces vices de construction ont été corrigés dans le cadre d'un projet de réparation de l'ensemble du bâtiment.

Dommages

Le montant total des dommages-intérêts pour effectuer toutes les réparations et les rénovations nécessaires et pour rendre l'ensemble conforme aux exigences de conception et au code du bâtiment ont été fixés à 3 200 000 $. Toutes les parties en cause sont également impliquées dans d'autres affaires similaires. Nous sommes en présence d'un cas de réclamation civile collective. L'affaire fut portée en appel en 2002, mais sans succès.

Les dommages-intérêts ont été répartis par la Cour comme suit :

Promoteur – 30 %
Entrepreneur général – 25 %
Conseillers en aménagement – 25 %
Municipalité – 20 %

Couverture d'assurance

Assurance responsabilité civile générale - risque après travaux (constructeurs et sous-traitants) ; assurance responsabilité civile professionnelle (ingénieurs et concepteurs) ; assurance responsabilité civile générale et pools réciproques pour les municipalités.

Leçons apprises

Tenir compte de l'environnement

Les composantes météorologiques et climatiques doivent être rigoureusement examinées avant d'amorcer les étapes de conception et de construction. Il est recommandé de consulter et de retenir les services d'architectes et d'ingénieurs expérimentés de la région connaissant les modèles de conception et les matériaux de construction appropriés. Il est également très important de faire des recherches sur les constructions semblables réalisées dans un environnement similaire.

Respecter le code

Les constructeurs doivent toujours se conformer au code. L'une des principales leçons à tirer de cette affaire est que des pertes importantes peuvent découler du défaut de se conformer au code.

Toujours consulter des professionnels

Dans le cadre de ce projet, le promoteur n'a fait appel qu'à des conseillers en aménagement plutôt qu'à des architectes professionnels. C'est lui qui est le plus à blâmer, surtout parce qu'il a omis de superviser la conception et l'inspection des immeubles. Aucun sous-traitant n'a été nommé à titre de défenseur ou de tiers.

Remarque

La portée et la limite de couverture pour un grand nombre de parties n'étaient pas suffisantes. En outre, à cause de pertes survenues sur d'autres sites, les limites globales ont été rapidement atteintes. Les parties jugées responsables ont essuyé des pertes non assurées considérables. Le gouvernement provincial a fourni une assistance aux propriétaires des logements n'ayant pas pu récupérer le montant des frais juridiques ou payer l'évaluation des réparations.

Un grand nombre de leçons ont également été tirées à l'égard du processus de planification municipale touchant la construction résidentielle, l'émission de permis et la gestion de la croissance rapide.

Risque lié à la répartition du risque

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion générale	Impact moyen	3

Définition du risque

Incapacité ou omission involontaire de transférer le risque à un tiers viable pouvant résulter en une exposition désavantageuse pour le constructeur.

Causes

- Négociations inefficaces et conservation accrue de risques inopportuns
- Couverture d'assurance inappropriée
- Défaut de transférer les risques au moyen d'une entente contractuelle
- Manque de connaissances

Recommandations et stratégies d'atténuation

Soutien pour l'examen des contrats

Vérification de l'adéquation de l'assurance pour tous les gros contrats

(Voir le Tableau de répartition et d'assurabilité du risque à l'Étape 2.)

Solutions d'assurance

Selon les circonstances, une des formes d'assurance suivantes peut s'appliquer à ce genre de risque :

- couverture globale de la responsabilité contractuelle ;
- assurance responsabilité civile générale ;
- assurance de biens tous risques.

Étude de cas

Risque clé	Risque lié à la répartition du risque
Mise en situation	Demande jugée irrecevable en raison d'un « règlement final »
Couverture d'assurance	Aucune couverture d'assurance

Contexte

Dans une lettre contenant un chèque à titre de paiement final du constructeur, il était indiqué de manière bien visible que ce chèque constituait le « règlement final du contrat ». Toutefois, le chèque n'était pas établi au plein montant demandé par le constructeur : le propriétaire n'était pas d'accord avec le coût et la qualité du travail effectué et contestait de cette manière le montant de la rétribution due.

Le constructeur a encaissé le chèque et a poursuivi le propriétaire pour le solde en souffrance. Le propriétaire a demandé à la Cour de prononcer un jugement sommaire sur le fondement d'un « règlement final ». La Cour a accepté de rendre le jugement sommaire car la législation locale décrétait que « la demande sera rejetée si la partie à l'encontre de laquelle elle est présentée prouve que l'effet, ou la communication écrite qui l'accompagne, portait une déclaration bien en vue selon laquelle cet effet a été remis à titre de règlement final ».

L'expression « bien en vue » s'entend ici d'une condition ou d'une clause qu'une personne raisonnable « aurait dû remarquer ». Le constructeur a fait valoir que la formulation était ambiguë et n aurait pas permis à une personne raisonnable de conclure qu'un règlement final était entendu. La Cour a déterminé que l'ensemble des actes et des communications des parties montrait clairement que le propriétaire avait remis le chèque à titre de paiement final et qu'il considérait que ledit montant constituait une contrepartie suffisante pour les services rendus en vertu du contrat.

Dommages

Travail non rémunéré : 26 000 $

Couverture d'assurance

Aucun produit d'assurance ne permet d'indemniser le constructeur pour ce genre de perte.

Leçons apprises

Lire attentivement toute la correspondance

Le constructeur a appris l'importance de lire attentivement toute la correspondance et d'en bien comprendre le sens. Dans cette affaire, il était flagrant que le propriétaire remettait en cause le montant dû et qu'il indiquait par là sa position. Le constructeur doit également se renseigner au sujet de l'application de la loi dans la province où il travaille. Si cela avait été fait, il n'aurait pas encaissé le chèque : il l'aurait retourné au propriétaire et aurait entamé des négociations en vue de régler le différend.

Il n'est pas rare qu'un propriétaire de terrain réussisse à persuader un juge que le constructeur a convenu, au moyen d'une commande rectificative, d'un ordre de paiement et d'une renonciation partielle, d'un montant pour régler en entier toutes les demandes liées au travail faisant l'objet de la commande rectificative. Ce fait a consterné le constructeur qui n'avait pas la moindre idée que, en signant les documents et en encaissant le chèque, il renonçait à son droit au montant qu'il voulait contester.

Malgré la correspondance et les documents antérieurs au « règlement final », dans lesquels le constructeur demandait un paiement au propriétaire et tentait de protéger ses droits, le tribunal a conclu que toute demande ultérieure du constructeur relativement au solde impayé serait irrecevable. La leçon à tirer de cette affaire est que la mention d'un règlement final doit être prise au sérieux et que, pour protéger son droit à demander un montant supplémentaire, le constructeur doit prendre les actions qui s'imposent et établir des communications adéquates.

Risque lié à la sécurité sur le chantier

Description sommaire

Catégorie de risque : personnel	Impact moyen	3

Définition du risque

Lacunes dans les procédures et les consignes de sécurité sur le chantier (manipulation de substances toxiques, visites du chantier et milieu de travail non contrôlé en région éloignée) à l'origine de blessures imprévues causées à des employés, des entrepreneurs ou des tiers.

Causes

- Exposition à des substances chimiques dangereuses
- Exposition à un niveau de bruit élevé pendant des périodes de temps prolongées
- Formation et communication inadéquates
- Matériel de grande valeur entreposé sur les lieux
- Élimination sur le chantier de matériaux excédentaires

Incendie causé par :

- un câblage électrique lâche ou exposé ;
- la surchauffe de l'équipement électrique ;
- une lampe à souder et le matériel de soudage ;
- le goudron ou la chaudière ;
- une cigarette ;
- une catastrophe naturelle (voir *Risque de catastrophe naturelle*) ;
- un acte criminel.

Recommandations et stratégies d'atténuation

Ranger en lieu sûr tous les matériaux inflammables.

Dispenser une formation sur l'AHST.

Faire inspecter régulièrement le câblage par un électricien qualifié.

Inspecter l'équipement électrique pour s'assurer que tous les composants sont en bon état de fonctionnement.

Interdiction de fumer sur le chantier ou aux alentours.

Conserver tous les effets précieux hors du site ou dans un coffre-fort résistant.

Solutions d'assurance

Assurance des biens tous risques

Améliorations apportées à une couverture multirisque

Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux

Assurance tous risques pour les constructeurs

Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs

Assurance responsabilité civile générale

Assurance de la responsabilité des employeurs

Assurance contre les accidents du travail

Étude de cas

Risque clé	Risque lié à la sécurité sur le chantier
Mise en situation	Sanction pénale pour le défaut d'éliminer des fumigants
Couverture d'assurance	Aucune

Contexte

Après avoir amorcé le travail de démolition dans le cadre d'un projet de réaménagement, le sous-traitant a trouvé deux bidons jaunes conçus pour contenir des gaz sous pression. Ceux-ci portaient des étiquettes arborant des têtes de mort et la mention « toxique ». Le chef de chantier et le propriétaire de l'entreprise de sous-traitance savaient qu'une évaluation environnementale avait été menée par le propriétaire du terrain, laquelle n'avait pas révélé la présence de déchets ou de contenants dangereux.

Les bidons ont été enlevés du bâtiment et laissés dans une aire ouverte du terrain, en attendant qu'une société environnementale ne s'occupe de les éliminer. Quelques semaines après le déplacement des bidons, un employé du propriétaire du terrain s'en est emparé et les a donnés à sa cousine ; celle-ci les a connecté à son four à propane et est morte après avoir respiré le bromométhane qui s'en échappait.

Le constructeur, l'entrepreneur en démolition et les employés impliqués ont tous été inculpés de deux chefs d'accusation pour actes délictueux d'entreposage de déchets dangereux. Ils ont soutenu que les bidons n'étaient pas des déchets mais des produits réutilisables qu'ils comptaient retourner au fabricant. Ils ont en outre affirmé que le simple fait de trouver des contenants sur un lieu de travail ou de les y déplacer sans les confiner n'était certainement pas un acte délictueux. Les tribunaux ont rejeté leurs arguments. Les inculpés ont été jugés coupables et leurs condamnations ont été confirmées en appel.

Dommages

Les deux sociétés et les principaux employés impliqués ont été reconnus coupables d'avoir entreposé des déchets dangereux en violation des lois environnementales et ont été condamnés à une période de probation de cinq ans et à des amendes allant jusqu'à 100 000 $.

Couverture d'assurance

Aucune assurance ne couvre ce genre de perte. Les polices comportent une mention expresse à l'effet que les amendes et les activités criminelles ne sont pas couvertes, même dans le cas où l'assuré ignorait qu'il était en train de commettre un délit.

Leçons apprises

Connaître la loi

Cette affaire doit servir d'avertissement : il ne faut jamais transporter des matières dangereuses, peu importe leur volume, sans avoir obtenu un avis professionnel à l'égard du respect des lois environnementales. Dans cette affaire, les contenants n'ont même pas été déplacés hors du chantier. Ils ont simplement été transportés d'un endroit à un autre sur le terrain. S'ils n'avaient pas été volés, les contenants auraient probablement été retournés au fabricant ou éliminés par une firme environnementale, selon l'une ou l'autre des possibilités qui étaient envisagées par l'entrepreneur. Il ne semble pas que les parties impliquées aient eu la moindre intention de manipuler sans précaution les matériaux, de porter atteinte à l'environnement ou à des personnes, ni d'enfreindre la loi ; malgré tout, elles ont été jugées coupables d'avoir commis un acte criminel.

Agir sans délai

Même s'ils ignoraient la loi, la mention « toxique » qui figurait sur les bidons aurait dû suffire pour inciter les parties à agir immédiatement et à contacter une firme environnementale le jour même où ils ont été découverts. La leçon à retenir est qu'il faut toujours traiter les matières dangereuses et toxiques comme des urgences.

Risque lié à la chaîne d'approvisionnement

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion des actifs	Impact moyen	3

Définition du risque

Incapacité d'acquérir, de transporter ou d'utiliser les matériaux et l'équipement nécessaires en temps opportun, au lieu indiqué et à un coût convenable (y compris les dommages matériels subis par les fournisseurs qui retardent ou empêchent la livraison), pouvant entraîner un retard et des coûts supplémentaires.

Causes

- Augmentation imprévue du coût des intrants pour les fournisseurs et les travailleurs
- Augmentation du coût des matériaux de base
- Annulation de l'envoi de matériaux en raison d'un accident survenu à l'établissement du fournisseur
- Livraison de matériaux au mauvais endroit
- Bassin de main-d'œuvre moins abondant en région rurale
- Accident pendant le transport vers le site
- Vol pendant le transport
- Grève des employés du fournisseur

Recommandations et stratégies d'atténuation

Dans le cadre d'un processus global de planification d'urgence, explorer les bassins de main-d'œuvre de rechange pour pallier un possible manque de gens de métier.

Établir des plans d'urgence liés aux fournisseurs en cas d'interruption du service d'un fournisseur principal.

Formuler les contrats de manière à répartir le risque d'erreur parmi les fournisseurs.

Solutions d'assurance

Assurance contre le défaut d'exécution des entrepreneurs

Couverture des biens en transit

Couverture de l'entreposage temporaire

Assurance facultés maritimes

Couverture contre les retards d'achèvement

Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux

Étude de cas

Risque clé	Risque lié à la chaîne d'approvisionnement
Mise en situation	Construction retardée en raison d'une pénurie de matériaux
Couverture d'assurance	Couverture contre les retards d'achèvement

Contexte

Un constructeur a entrepris la construction de douze maisons en rangée de luxe. Parmi les nombreuses caractéristiques spéciales offertes on comptait les clôtures, les barrières de sécurité et les rampes d'escalier intérieures et extérieures en fer forgé. La conception, la fabrication et la finition de ces articles étaient faites sur mesure, en vue de leur conférer un style et une allure véritablement européens.

Un des préparatifs prévus au calendrier concernait le transport du fer forgé jusqu'au terrain. Le constructeur pouvait choisir d'assumer l'entière responsabilité du transport ou de laisser cette responsabilité au fabricant-concepteur. Il a opté pour la solution la moins coûteuse, à savoir laisser le concepteur assumer la responsabilité de l'expédition.

Les produits n'ont pas été livrés à temps et le projet a été retardé de 90 jours, délai nécessaire pour fabriquer les articles de remplacement. Selon le fabricant-concepteur, les articles avaient été détruits au cours d'un accident pendant le transport.

Ce fut l'objet d'un litige entre le constructeur et le fabricant-concepteur. Le constructeur avait payé les produits d'avance, mais le fabricant insistait pour recevoir un deuxième paiement afin de fabriquer les articles de remplacement, alléguant qu'il n'était pas responsable de la destruction des articles.

Dommages

Dépenses liées au service de la dette pendant la prolongation des travaux : 36 750 $

Réclamations de clients à l'égard des frais de subsistance supplémentaire : 134 460 $

Rampes d'escalier temporaires en bois : 21 000 $

Nouvel achat de fer forgé : 190 000 $

Charges diverses : 25 000 $

Montant total des dommages : 407 210 $

Couverture d'assurance

Couverture contre les retards d'achèvement (toutefois, le constructeur de notre histoire n'avait pas souscrit cette couverture et ne possédait donc aucun recours à l'égard de cette perte)

Leçons apprises

Négociation des contrats

Les articles spéciaux ou conçus sur commande perdus ou endommagés sont longs à remplacer en raison de leurs caractéristiques « personnalisées ». Les dispositions des contrats de construction et de vente devraient prévoir que, si les articles ne sont pas livrés en raison d'événements hors du contrôle du constructeur, les travaux ne seront pas retardés, à moins que les articles ne fassent partie intégrante de la structure des logements. Des articles de remplacement seront provisoirement utilisés jusqu'à ce que les articles personnalisés soient livrés. Aucun coût supplémentaire ne sera assumé par les acheteurs. Dans le cas présent, le constructeur ne bénéficiait pas d'une telle protection.

Responsabilité du transport

Si le constructeur avait accepté d'assumer la responsabilité du transport et souscrit une assurance de première partie, il aurait disposé d'un recours pour récupérer le coût de remplacement des articles endommagés.

Assurance

Pour réduire les coûts, le constructeur a refusé de souscrire une couverture d'assurance non standard et il n'était donc pas assuré à l'égard de cette perte. À l'avenir, il suivra les recommandations de son courtier avec plus de diligence.

Risque de blessures à des tiers

Description sommaire

Catégorie de risque : risques pour le personnel	Impact moyen	3

Définition du risque

Incapacité de prévoir, de prévenir et d'atténuer efficacement les risques de blessures causées à des tiers (intrus, voisins, etc., à l'exclusion des entrepreneurs) pouvant se traduire en des obligations inacceptables pour le constructeur.

Causes

- Piège
- Piétons heurtés par le matériel
- Mauvais entretien et nettoyage du chantier
- Omission d'installer des panneaux de mise en garde
- Absence de clôtures
- Lacunes en matière de sécurité
- Mauvaise connaissance des mesures de contrôle des risques par la population active
- Absence d'une stratégie efficace pour réagir en cas d'accident
- Formation et communication inadéquates
- Accidents de véhicules de tourisme
- Accidents de machinerie lourde et de matériel industriel (camions à flèche, tracteurs, bétonneuses, camions-bennes)
- Intrus
- Glissements et chutes
- Électrocution par des fils sous tension
- Explosion, effondrement, construction souterraine
- Trou découvert, fossé, puits

Les tiers présents sur le chantier sont notamment :

- les inspecteurs du chantier (directeurs des travaux, architectes, responsables du zonage et de la sécurité publique, inspecteurs chargés de vérifier la conformité au code du bâtiment) ;
- le personnel de livraison ;
- les vendeurs ;
- les entrepreneurs.

Recommandations et stratégies d'atténuation

Exiger que tous les tiers présents sur le chantier portent l'équipement de sécurité opportun (ventilateurs, casques de protection, bottes de sécurité).

Placer des panneaux portant des indications telles que « danger », « réservé aux employés » « utiliser à vos risques et périls ».

Le chantier doit être bien éclairé et les entrées doivent être verrouillées et/ou gardées en dehors des heures de travail.

Le chantier doit être bien entretenu et nettoyé, et les débris de construction doivent être enlevés.

Tous les trous et les fossés doivent être clôturés ou condamnés.

Installer des barrières de sécurité autour du périmètre du chantier de construction afin d'empêcher le passage d'objets en mouvement.

Fixer des procédures de circulation et des limites de vitesse et faire superviser les opérations de machinerie lourde par des employés.

Désigner des aires de chargement et déchargement à bonne distance des chemins pour piétons et des voies publiques pour les véhicules.

Solutions d'assurance
Assurance responsabilité civile générale
Assurance responsabilité civile automobile

Étude de cas

Risque clé	Risque de blessures à des tiers
Mise en situation	Blessures causées à un piéton par un engin de chantier
Couverture d'assurance	Assurance responsabilité civile générale

Contexte

Un conducteur de machinerie lourde a négligemment enclenché la marche arrière d'une pelle rétrocaveuse sans s'être d'abord assuré que la voie était libre. La pelle est entrée en collision avec un tiers, lui causant des blessures.

Dommages

Dommages-intérêts généraux : 5 000 $

Par chance, les blessures n'étaient pas graves. L'affaire a été réglée à l'amiable et les dépenses ont été réduites au minimum.

Couverture d'assurance

Grâce à son assurance de responsabilité civile générale, le constructeur a été indemnisé à l'égard des blessures causées par son employé à un tiers. Aucune franchise n'a été prélevée.

Leçons apprises

Procédure de marche arrière

Une « procédure de marche arrière » doit être en place pour l'utilisation de tous les engins de chantier. Cette procédure doit prévoir notamment d'installer des détecteurs et un avertisseur émettant une sonnerie d'alarme lorsque le véhicule recule, et de poster quelqu'un près du véhicule pour diriger l'opérateur et lui indiquer que la route est libre. Les engins de chantier sont difficiles à opérer en raison de la visibilité restreinte et des mécanismes qui masquent la vue du conducteur. En outre, ils sont relativement silencieux au regard du bruit général qui règne sur le chantier ; c'est pourquoi les passants et les travailleurs peuvent ne pas s'apercevoir qu'une machine se dirige vers eux. La prudence s'impose en tout temps.

Risque de dommages matériels occasionnés à des tiers

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion des actifs	Impact moyen	3

Définition du risque

Dommages matériels occasionnés à des tiers sur le chantier (usine et équipement de l'entrepreneur) pouvant causer un préjudice financier et retarder les travaux de construction.

Causes

- Utilisation incorrecte (exemple : logement résidentiel utilisé à des fins commerciales)
- Formation et communication inadéquates
- Accidents de véhicules de tourisme
- Accidents de machinerie lourde et de matériel industriel (camions à flèche, tracteurs, bétonneuses, camions-bennes)
- Accidents pendant le chargement ou le déchargement
- Explosions, effondrements, construction souterraine
- Dommages causés aux raccordements des services publics de gaz, d'électricité, d'eau et de télécommunications
- Objets projetés dans les airs ou qu'on a laissé tomber pouvant endommager des biens appartenant à des tiers (une automobile par exemple)

Les tiers sont notamment :

- les inspecteurs du chantier (directeurs des travaux, architectes, responsables du zonage et de la sécurité publique, inspecteurs chargés de vérifier la conformité au code du bâtiment) ;
- le personnel de livraison ;
- les vendeurs ;
- les entrepreneurs.

Recommandations et stratégies d'atténuation

Politiques et procédures assurant que les parties prenantes agissent avec prudence.

Procédure de révision des clauses d'exonération de responsabilité dans les contrats conclus avec les entrepreneurs.

Exiger une preuve d'assurance de la part de tous les travailleurs à contrat.

Vérifier l'historique des pertes de tous les travailleurs à contrat.

Placer des panneaux portant des indications telles que « danger », « réservé aux employés », « utiliser à vos risques et périls ».

Le chantier doit être bien entretenu et nettoyé, et les débris de construction doivent être enlevés.

Installer des barrières de sécurité autour du périmètre du chantier de construction afin d'empêcher le passage d'objets en mouvement.

Fixer des procédures de circulation et des limites de vitesse et faire superviser les opérations de machinerie lourde par des employés.

Désigner des aires de chargement et déchargement à bonne distance des biens appartenant à des tiers

Solutions d'assurance

Assurance responsabilité civile générale

Couverture des dommages matériels - formule étendue

Étude de cas n° 1

Risque clé	Risques de dommages matériels occasionnés à des tiers
Mise en situation	Rupture d'une canalisation d'égout
Couverture d'assurance	Assurance responsabilité civile générale

Contexte

Pendant le creusage sur le chantier, une canalisation d'égout souterraine a été brisée par l'utilisation négligente d'une pelle rétrocaveuse. La canalisation a été directement endommagée et les propriétés avoisinantes ont subi des dommages du fait de l'échappement des eaux d'égout.

Dommages

Bris d'une canalisation d'égout, dommages causés aux propriétés avoisinantes et frais de nettoyage : 65 000 $.

Couverture d'assurance

La police d'assurance responsabilité civile générale du constructeur a couvert les coûts de 65 000 $ résultant de la perte. L'assuré a dû débourser une franchise de 5 000 $.

Leçons apprises

Protocole de creusage

On ne doit jamais commencer à creuser si on ne sait pas ce qui se trouve sous terre, qu'il s'agisse de raccordements d'égout, d'eau, de gaz naturel ou de lignes de télécommunications. Des schémas et des plans doivent être obtenus auprès des services publics compétents. Pendant le creusage, il faut prendre garde à ne pas endommager les canalisations existantes. Un protocole de creusage doit être mis au point et géré par le constructeur. Un tel protocole doit prévoir la cadence et le processus de travail et assurer la protection des biens.

Remarque

Ce type de perte est facile à éviter. Elle peut avoir un effet négatif sur l'historique des pertes et la capacité du constructeur à obtenir une assurance assortie de modalités et d'un prix concurrentiels. En effet, les assureurs s'attendent à ce que les constructeurs prennent toutes les précautions nécessaires pour éviter les pertes, ce qui signifie notamment d'offrir une formation adéquate aux travailleurs et d'administrer judicieusement les procédures touchant les employés et les sous-traitants. Les assureurs considèrent qu'il est risqué d'assurer les constructeurs ayant subi des pertes évitables car ils subiront continuellement ce genre de pertes. Par conséquent, le montant des primes et des franchises sera plus élevé et les modalités et conditions plus restrictives. Le constructeur pourrait désormais éprouver beaucoup de difficultés à obtenir une couverture.

Étude de cas n° 2

Risque clé	Risques de dommages matériels occasionnés à des tiers
Mise en situation	Éclatement de fenêtres causé par des vibrations acoustiques
Couverture d'assurance	Assurance responsabilité civile générale

Contexte

Pendant les travaux, les vibrations causées par le bruit provenant du chantier de construction ont fait éclater plusieurs fenêtres des logements des terrains adjacents.

Dommages

Bris de fenêtres appartenant à des tiers : 10 000 $.

Couverture d'assurance

Les dispositions relatives aux dommages matériels de la police de responsabilité civile générale couvrent cette perte. Le constructeur doit assumer le montant de la franchise.

Leçons apprises

Protection à l'égard des vibrations acoustiques

Les fenêtres doivent être protégées des vibrations créées sur le chantier. Si le bruit présente un risque en raison de la proximité d'autres terrains, certaines mesures doivent être prises afin de protéger les propriétés édifiées sur les terrains avoisinants. Ces mesures visent essentiellement à faire obstacle à la transmission du son, notamment par l'installation d'écrans acoustiques. Il est très important d'établir une bonne communication avec les occupants des logements voisins, de les aviser du bruit qui sera produit par les travaux et de solliciter leur collaboration pour la prévention des pertes.

Résultat final

Le constructeur a assumé la totalité de la perte car celle-ci n'était pas suffisamment importante pour être transférée aux assureurs. Ces derniers ont ouvert une enquête et ont engagé des dépenses d'environ 1 400 $.

Risque de vandalisme et de terrorisme

Description sommaire

Catégorie de risque : gestion des actifs	Impact moyen	3

Définition du risque

Actes de vandalisme, de terrorisme ou de sabotage, manifestations ou vols pouvant entraîner un arrêt de travail ou des obligations inacceptables.

Causes

- Matériel de grande valeur entreposé sur les lieux
- L'emplacement du chantier le rend vulnérable aux intrus
- Des véhicules spécialisés sont la cible d'actes de vandalisme ou de terrorisme
- Lacunes dans les mesures de sécurité sur le terrain

Recommandations et stratégies d'atténuation

Vérifier les références de tous les nouveaux employés.

Le chantier doit être surveillé pendant la nuit.

Le chantier doit être suffisamment éclairé pendant la nuit.

Le chantier doit être clôturé et pourvu de panneaux « entrée interdite ».

Des systèmes d'alarme doivent être installés dans les bureaux permanents.

Les véhicules doivent être pourvus d'un système d'alarme.

Les grilles d'accès au chantier doivent être verrouillées.

Solutions d'assurance

Assurance immobilière tous risques

Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux

Assurance tous risques pour les constructeurs

Avenant de couverture des frais accessoires joint à une assurance contre les risques des constructeurs

Protection contre le terrorisme

Couverture contre les retards de mise en chantier

Étude de cas

Risque clé	Risque de vandalisme et de terrorisme
Mise en situation	Vandalisme commis sur un ensemble de maisons en rangée
Couverture d'assurance	Assurance tous risques pour les constructeurs

Contexte

Le constructeur a fait son entrée sur le marché résidentiel en construisant quelques ensembles de logements en copropriété sur son terrain. Une série de maisons en rangée faisant partie d'un projet de plus grande envergure était en cours de construction lorsque plusieurs pertes ont été subies : sur une période de trois mois, de juin à août, des vandales ont causé des dommages à plusieurs reprises.

Dommages

Installation de fenêtres brisées par des objets lancés par des vandales : 25 000 $

Dégâts par le feu causés à trois logements : 150 000 $

Divers incidents de vol de plaques de plâtre : 2 500 $

Deuxième installation de fenêtres brisées par des objets lancés par des vandales : 10 000 $

Nettoyage des graffiti peints au pistolet sur les fondations exposées : 5 000 $

Montant total des dommages : 192 500 $

Couverture d'assurance

La couverture tous risques pour les constructeurs a permis d'indemniser chacune de ces pertes. Toutefois, le constructeur a dû assumer cinq franchises de 2 500 $, pour un total de 12 500 $, en plus d'autres incidents dont la valeur des dommages était inférieure à celle de la franchise.

Leçons apprises

La fréquence des pertes nuit au programme d'assurance

L'assureur du constructeur a refusé de renouveler la police. Un nouvel assureur a accepté le risque à un tarif de 200 % plus élevé, avec une augmentation de 100 % prévue pour chacune des deux années subséquentes.

La sécurité est un avantage en soi

Des mesures de sécurité inadéquates et une mauvaise gestion des risques sont à l'origine de ces pertes. Le garde de sécurité affecté sur le terrain était soit un incompétent, soit un conspirateur. La qualité des mesures de sécurité aurait dû être réévaluée dès le premier incident. Si le constructeur avait investi un peu plus d'argent dans la sécurité, il aurait économisé des sommes élevées : il n'aurait pas eu à payer autant de franchises ni à assumer les petites pertes et, surtout, il aurait réalisé d'importantes économies sur le plan des coûts d'assurance.

Toujours vérifier que les sous-traitants détiennent une assurance

Pour couronner le tout, la société de sécurité chargée de surveiller le terrain ne possédait ni assurance, ni ressources financières. Le constructeur n'a donc pas pu demander le règlement des pertes en alléguant la négligence de la société. S'il avait procédé à quelques vérifications de base et avait exigé un certificat d'assurance, les chances que la société soit tenue responsable auraient été bien meilleures.

Remarque finale

Le constructeur a abandonné l'industrie de la construction résidentielle après avoir subi une perte nette sur son investissement.

2

Étape 2 : Variabilité des paramètres d'assurance et solutions d'assurance traditionnelle

Introduction

Pour pouvoir discuter des options non traditionnelles d'assurance de la construction, il est d'abord nécessaire de dégager et d'analyser les paramètres d'assurance traditionnelle et les problèmes qui se posent actuellement aux constructeurs.

Le but de l'Étape 2 est de cibler ces problèmes et d'en discuter, d'exposer les paramètres sur lesquels reposent les investissements en matière d'assurance traditionnelle et d'analyser les diverses formes de couverture traditionnelles offertes sur le marché.

À partir de ces informations, nous présenterons à l'Étape 3 des méthodes non traditionnelles de gestion des risques, s'opposant à la pratique traditionnelle qui consiste à transférer l'ensemble des risques aux assureurs.

Tout au long de cette étape, de nombreux énoncés de nature qualitative sont émis. Ils sont tirés d'une étude menée par Deloitte & Touche pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement, publiée en décembre 2003 sous le titre *L'assurance dans le secteur de la construction résidentielle : une analyse de l'environnement*. Ce document de référence a été utilisé avec l'autorisation de la SCHL.

Questions relatives à l'assurance de la construction

La pratique de Marsh en matière de construction a repris les questions mises en lumière par Deloitte & Touche dans son analyse de l'environnement et les a classées par ordre de priorité (cotes 1 à 8) selon l'importance des dépenses qui pourraient en découler pour les constructeurs œuvrant au Canada au cours des douze prochains mois (le premier élément cause les dépenses les plus élevées et le huitième élément, les moins élevées).

Problèmes actuels	
1. Réduction des limites de couverture	5. Augmentation des franchises
2. Utilisation accrue de conditions essentielles	6. Catégorie d'assurance délaissée par les assureurs
3. Refus d'assurer	7. Souscription sélective
4. Augmentation significatives des primes	8. Omission de déclarer les pertes

Les tableaux qui suivent présentent une définition de ces questions ainsi que leurs causes et leurs répercussions sur les programmes d'assurance de la construction. La réduction des limites de couverture est l'élément pouvant occasionner les plus grosses dépenses pour le constructeur, alors que l'omission de déclarer les pertes est celui qui entraîne probablement les dépenses les moins élevées.

	Réduction des limites de couverture — Cote 1
Problème	Les constructeurs éprouvent de la difficulté à obtenir une couverture égale à la valeur maximale du bien exposé. Par exemple, si un constructeur aménage un ensemble pour lequel le montant assujetti au risque est de 25 millions de dollars, il trouvera difficilement un assureur prêt à lui offrir une telle couverture. Un pourcentage atterrant de constructeurs (75 %) déclarent avoir accepté de souscrire une couverture dont la limite était inférieure à celle dont ils avaient besoin et ce, en raison de l'offre limitée en la matière.
Causes	La réduction des limites de couverture s'explique principalement par deux facteurs. Le premier est la volonté de l'assureur de contrôler les pertes techniques et d'imposer un plafond pour l'exposition maximale aux risques. Le deuxième facteur est celui du marché de la réassurance. Les assureurs n'ont pas la capacité d'acheter autant de réassurance aujourd'hui qu'il y a quelques années. Cela signifie qu'ils ne pourraient offrir les mêmes limites à leurs clients qu'à condition d'assumer eux-mêmes un risque plus élevé. Cependant, les assureurs ne peuvent pas se permettre d'assumer un risque plus élevé parce qu'ils s'exposeraient ainsi à des pertes pouvant produire des résultats financiers inacceptables aux yeux de leurs actionnaires. Le constructeur se voit donc forcé d'augmenter ses coûts en souscrivant une police en coassurance ou une police excédentaire, ou en modifiant le calendrier de construction pour maintenir le montant assujetti au risque en deçà des limites de couverture. D'une façon ou une autre, il doit « augmenter ses coûts ».
Conséquences	Par ailleurs, certains constructeurs décident d'entreprendre des projets avec une couverture insuffisante, voire sans aucune couverture. Il s'agit là d'une pratique très risquée. Certains la qualifient « d'autoassurance » mais, en réalité, on devrait plutôt parler de « non-assurance » : en cas de perte, le constructeur ne sera pas en mesure de s'indemniser lui-même puisque aucun plan de rechange pour assumer les pertes n'a été créé ou financé.

	Utilisation accrue de conditions essentielles — Cote 2
	Les polices d'assurance contre les risques des constructeurs étaient autrefois assujetties à quelques conditions essentielles pratiques visant à assurer que le constructeur prenait des mesures de prévention de base sur le chantier. Du milieu à la fin des années 1990, la concurrence a éliminé un grand nombre de ces conditions. Cependant, le récent resserrement du marché a marqué le retour en force des conditions essentielles.
Problème	Cinquante pour cent des constructeurs ont rapporté une augmentation générale du nombre de conditions essentielles imposées pour leurs projets. Les conditions essentielles sont maintenant rattachées à pratiquement toutes les polices, indépendamment de l'envergure ou de la qualité du projet. Les conditions essentielles en soi ne sont pas un problème. Le vrai problème, c'est leur ***nombre*** : jusqu'à douze conditions essentielles peuvent être rattachées aux polices d'assurance contre les risques

Utilisation accrue de conditions essentielles — Cote 2

des constructeurs. Les plus courantes sont énumérées ci-dessous et décrites plus en détail à l'annexe D.

- Garantie de surveillance
- Garantie relative aux appareils à flamme nue
- Garantie relative aux déchets, rebuts et débris
- Garantie relative aux clôtures
- Garantie relative à l'éclairage du chantier
- Garantie relative aux travaux à chaud
- Garantie relative aux extincteurs
- Garantie relative aux voies d'accès
- Garantie relative aux bornes d'incendie
- Garantie relative aux sous-traitants
- Garantie relative à l'entreposage des matériaux
- Garantie relative aux coupe-feu

L'utilisation de conditions essentielles est non seulement plus répandue, mais les conditions elles-mêmes sont plus restrictives et plus difficiles à respecter. Par exemple, certaines conditions relatives à la surveillance ne permettent pas que les employés du constructeur fassent fonction de vigiles, ce qui oblige le constructeur à retenir les services d'une société de sécurité, à un coût supplémentaire.

Causes

Les conditions essentielles constituent une autre pratique de souscription dont l'objectif est de réduire la probabilité d'avoir à assumer des pertes importantes ou fréquentes. Cela est compréhensible, mais certains assureurs exagèrent.

Conséquences

Le respect des conditions essentielles exige notamment l'embauche de superviseurs supplémentaires, l'augmentation du temps nécessaire pour remplir leurs fonctions, l'embauche de vigiles, l'augmentation du nombre de collecte des déchets, l'installation de clôtures, l'ajout d'éclairage et la construction de routes « temporairement permanentes » ; tout cela fait augmenter les frais généraux.
Mais la plus importante augmentation de coûts découle des pertes qui n'ont pas pu être indemnisées parce qu'une condition essentielle n'avait pas été respectée. Vu le grand nombre d'exigences que les constructeurs doivent remplir, il n'est pas surprenant que des erreurs se produisent. L'ajout de conditions à une police oblige le constructeur à modifier ses pratiques commerciales. Il n'est pas facile d'acquérir de nouvelles habitudes ni de se défaire des vieilles; cela peut causer des problèmes lorsqu'une perte survient.
Environ 37 % des constructeurs affirment que l'utilisation accrue de conditions essentielles a fait augmenter leurs coûts de construction dans une proportion de 1 à 7 % du coût d'ensemble du projet.

	Refus d'assurer	Cote 3
Question	Un grand nombre de constructeurs ont éprouvé beaucoup de difficulté à souscrire une assurance, laquelle leur a été refusée par plusieurs assureurs. Au cours des derniers 12 à 36 mois, 12,4 % des constructeurs se sont fait refuser de l'assurance.	
Causes	Les assureurs ont établi un critère bien défini auquel les constructeurs doivent se plier s'ils veulent obtenir une assurance contre les risques des constructeurs pour un projet donné. Les pertes antérieures et une mauvaise situation financière sont deux motifs de refus. L'emplacement du terrain et la capacité de se conformer aux conditions essentielles de la police en sont deux autres. Finalement, les assureurs se font une opinion de la réputation des constructeurs d'après les transactions antérieures conclues avec eux.	
Répercussions	L'incapacité d'obtenir une assurance ne laisse d'autre choix au constructeur que d'annuler un projet. Sans assurance, il n'arriverait pas à obtenir du financement pour son projet et ne serait pas protégé contre les risques de pertes. Choisir de mener de l'avant un projet sans assurance peut avoir des conséquences désastreuses. Ce faisant, l'entreprise court le risque de faire faillite en subissant les conséquences financièrement catastrophique d'une perte considérable.	

	Augmentation significative des primes	Cote 4
Question	Les constructeurs ont été témoins d'une augmentation exponentielle des primes d'assurance depuis trois ans et demi. Selon 81 % des constructeurs, les coûts de l'assurance augmentent plus rapidement que les coûts de construction. À notre avis, l'augmentation des coûts de l'assurance contribue à l'augmentation des coûts de construction. Bien que le taux d'augmentation se soit stabilisé, les primes sont aujourd'hui de deux à trois fois plus élevées qu'elles ne l'étaient il y a à peine quelques années. Environ 34 % des constructeurs s'attendent à ce que leurs primes augmentent au cours des trois prochaines années.	
Causes	Pendant de nombreuses années avant le resserrement récent du marché, les assureurs n'ont pas obtenu de bénéfices techniques. Pour chaque dollar de prime qui leur était versé, les assureurs devaient habituellement débourser autour de 1,05 $ en dépenses et règlements. Les assureurs investissent l'argent versé au titre des primes et comptent sur le rendement de ce capital pour obtenir des bénéfices nets d'exploitation et un rendement des capitaux propres de l'ordre de 8 %. Un certain nombre de facteurs ont mis fin à ce modèle. 1. Depuis 2001, les assureurs constatent que le rendement des investissements diminue dans l'ensemble. Malgré des hauts et des bas, le rendement des investissements au début du XXI[e] siècle est généralement plus faible qu'à la fin des années 1990. Cette situation fait perdre aux assureurs un revenu important : les sommes utilisées pour compenser les pertes techniques. 2. Les actionnaires exigent un meilleur rendement de la part des assureurs. Comme les autres institutions financières obtiennent un rendement de capitaux propres de 15 % ou plus, les investisseurs s'attendent à ce que les compagnies d'assurance multirisques en fassent autant. Ainsi, pour conserver leurs investisseurs, les assureurs ont dû modifier leurs stratégies de souscription pour faire passer le rendement des capitaux propres de 8 à 15 % en vue de réaliser des bénéfices techniques. Ainsi, pour chaque dollar versé pour une prime, le montant des règlements et des dépenses ne doit pas dépasser 0,92 $. Cela est principalement accompli par l'augmentation des primes, mais également par des franchises plus élevées, des conditions essentielles plus restrictives et des mesures de prévention des pertes plus efficaces. 3. Deux ensembles résidentiels situés à Calgary et à Toronto ont été le théâtre de catastrophes majeures, ayant causé des dégâts de plusieurs millions de dollars. Ces deux incidents ont poussé les assureurs à réévaluer leur participation à l'égard des risques des constructeurs. 4. Nombre d'assureurs ont abandonné le marché de la construction résidentielle, ce qui a diminué la concurrence et fait augmenter les prix. Les assureurs restés sur le marché ont été confrontés à de nouvelles conditions et restrictions imposées par les réassureurs, ce qui a réduit leur capacité et a fait augmenter les primes, dont la facture a ensuite été passée aux constructeurs. Ce sont là les causes profondes de la forte augmentation des primes que doivent verser les constructeurs. Contrairement à la croyance populaire, nous sommes d'avis que les événements du 11 septembre 2001 n'ont eu qu'une très faible incidence, et encore, purement indirecte, sur les primes d'assurance au Canada. Même sans cette tragédie, les primes d'assurance au Canada, pour le secteur de la construction et pour la plupart des autres catégories, auraient augmentées de manière significative.	

	Augmentation significative des primes	Cote 4
Répercussions	La hausse des primes peut soit faire augmenter le coût des travaux exécutés par les constructeurs, soit faire baisser leurs bénéfices. Aucune de ces deux possibilités n'est très alléchante. Si le coût des travaux augmente, les constructeurs deviennent moins concurrentiels, ce qui a une incidence sur leurs revenus et leurs profits. Tous les constructeurs sont aux prises avec ce problème, mais comme les augmentations ne sont pas proportionnelles, certains doivent faire face à des coûts considérablement plus élevés que d'autres. La réduction de la marge bénéficiaire peut rendre un constructeur plus concurrentiel, mais elle diminue sa capacité financière et l'équilibre risques-avantages du projet. En outre, si le constructeur nécessite un cautionnement, le fait d'avoir des bénéfices moins élevés peut influer sur sa capacité à exécuter les travaux en raison des restrictions imposées par la caution. Au-delà des effets négatifs pour le constructeur, l'augmentation des coûts de l'assurance a provoqué une hausse des prix des habitations neuves. La réduction de la capacité de construction concourt également à cette hausse ; en effet, selon le *Toronto Building Exchange* (19 juillet 2004), l'offre ne suffit pas à la demande du marché de l'habitation.	

	Augmentation des franchises	Cote 5
Question	Le montant des franchises a énormément augmenté pour l'assurance de la construction résidentielle. Autrefois responsables pour la première tranche de 2 500 $ ou 5000 $ de leurs pertes, les constructeurs doivent aujourd'hui assumer une franchise de l'ordre de 10 000 $, 25 000 $, 50 000 $ ou 100 000 $, selon le projet et le constructeur. Certaines franchises s'élèvent à plus de 250 000 $. Cette augmentation est principalement conditionnée par les exigences des assureurs. Toutefois, 31 % des constructeurs ont indiqué avoir volontairement augmenté le montant de leurs franchises au-delà de ce que leur demandait leur assureur afin de réduire le montant de leurs primes.	
Causes	L'augmentation des franchises est principalement une pratique de souscription adoptée par les assureurs pour éviter d'avoir à indemniser et assumer les petites pertes, pour réduire le montant de l'indemnité pour les pertes plus importantes et pour accroître l'intérêt des constructeurs dans la prévention des pertes. Bien que 31 % des constructeurs aient affirmé avoir augmenté leurs franchises pour réduire le montant de leurs primes, cela n'en vaut souvent pas la peine. Un équilibre doit être atteint. En l'absence de cet équilibre, le constructeur s'expose à une augmentation importante de ses coûts.	
Répercussions	Des franchises plus élevées font augmenter le coût total du risque. Elles rendent impossible la déclaration de pertes qui semblent petites à l'assureur, mais qui sont lourdes pour le constructeur. Des franchises élevées font augmenter les coûts, diminuer les bénéfices et l'avantage concurrentiel.	

	Catégorie d'assurance délaissée par les assureurs	Cote 6
Question	Moins d'assureurs offrent aujourd'hui des polices contre les risques des constructeurs qu'il y a trois ans et demi. Environ 9 % des constructeurs se sont vu refuser une couverture parce que leur assureur se retirait du secteur de la construction résidentielle ou d'une région géographique donnée.	
Causes	La raison en est simple : les assureurs ont décidé que cette catégorie d'affaires n'est pas une avenue viable pour réaliser des bénéfices. Les assureurs ayant subi des pertes dans cette catégorie ont quitté le marché encore plus rapidement.	

	Catégorie d'assurance délaissée par les assureurs	Cote 6
Répercussions	Le petit nombre d'assureurs encore disposés à assurer les entrepreneurs de cette catégorie ont augmenté leur tarifs et leur franchises, réduit les limites de couverture et ajouté des conditions essentielles aux polices : tout cela fait augmenter les coûts pour le constructeur et se répercute en bout de ligne sur le consommateur. À l'heure actuelle, dans la plupart des provinces canadiennes, moins de cinq assureurs offrent des polices d'assurance contre les risques des constructeurs. Ainsi, les perspectives s'annoncent bonnes pour les nouveaux venus sur le marché : maintenant que les primes et les franchises sont plus élevées et que les polices sont plus restrictives, les nouveaux assureurs potentiels voient une possibilité de réaliser des bénéfices dans cette branche. Au moins deux nouveaux programmes d'assurance contre les risques des constructeurs ont vu le jour au Canada en 2004.	

	Souscription sélective	Cote 7
Question	Les assureurs se montrent plus sélectifs au moment de déterminer l'admissibilité des constructeurs à une couverture donnée. Comme il a été mentionné, autour de 12 % des constructeurs se sont fait refuser une couverture au cours des trois dernières années.	
Causes	Des stratégies de souscription rigoureuses visant à atteindre des objectifs agressifs de rendement des capitaux propres sont à l'origine de ce problème.	
Répercussions	Lorsqu'un assureur refuse d'assurer un constructeur, les options d'assurance de ce dernier s'en trouvent réduites. Il n'aura d'autre choix que d'accepter d'adhérer à des programmes coûteux assortis de franchises élevées et d'un grand nombre de restrictions, ce qui fera augmenter le coût du risque.	

	Omission de déclarer les pertes	Cote 8
Question	Nombre de constructeurs omettent de déclarer certaines pertes aux assureurs, même lorsque leur montant dépasse celui de la franchise. Au cours des trois dernières années, 69 % des constructeurs ont assumé des pertes assurées plutôt que de demander à leurs assureurs de les indemniser. La plupart des pertes étaient attribuables au vol ou à des actes de vandalismes et leur montant variait entre 5 000 $ et 15 000 $.	
Causes	Les constructeurs craignent que leurs primes d'assurance ou leurs franchises augmentent de manière disproportionnée ou que leur assureur refuse de renouveler la police s'ils présentent une demande de règlement.	
Répercussions	Le résultat final est l'augmentation du coût du risque. En plus de verser une prime d'assurance, les constructeurs assument le coût de leurs petites pertes.	

Amélioration des conditions du marché

Les conditions du marché se sont quelque peu améliorées, procurant un certain redressement aux constructeurs. L'augmentation des prix et de la conservation du risque au cours des trois dernières années, l'utilisation accrue de conditions essentielles et l'accent mis sur la prévention des pertes par les constructeurs ont poussé quelques assureurs à réévaluer leur position à l'égard de l'assurance de la construction d'habitations.

La demande soutenue d'habitations neuves et l'espoir de réaliser des bénéfices ont fait augmenter la capacité et ont stabilisé quelque peu les tarifs. Ainsi, le marché canadien de

l'assurance de la construction est devenu plus attrayant aux yeux des investisseurs du Canada, des États-Unis, du Royaume-Uni et des Bermudes.

Paramètres ayant une incidence sur les polices

Les paramètres sur lesquels reposent les polices d'assurance contribuent grandement à la variabilité, à la disponibilité et au coût abordable de ces polices. Le tableau suivant présente les principaux paramètres de souscription des polices :

Paramètres directs	Paramètres indirects
Activités de l'assuré	Réputation
Étendue de la couverture	Protocole de demande de règlement
Exclusions	Règlement de différends
Objet de la couverture	Contrôle du risque
Franchise	Prévention des pertes
Critères de souscription	Exigences relatives à la déclaration des pertes
Historique des pertes	Annulation/non renouvellement

La méthodologie utilisée pour compiler les données correspond à une analyse organisée et logique des informations et de l'expérience que nous possédons concernant plusieurs des plus importants assureurs au Canada. Il s'agit d'une analyse du « coût total du risque ». Par « coût total du risque » nous entendons les répercussions financières des tarifs, de la conservation du risque et de la formulation des contrats pour l'assuré.

Exemple :

- Supposons qu'un constructeur type reçoive deux propositions pour une assurance contre les risques des constructeurs :

Détails de la proposition	Assureur A	Assureur B
Prime annuelle	25 000 $	22 500 $
Franchise	5 000 $	10 000 $
Couverture des frais accessoires	Oui	Non

- Au cours de l'année, le constructeur présente une demande de règlement de 50 000 $ comprenant une tranche de 5 000 $ en frais accessoires. Quel serait le coût total du risque pour ce constructeur selon chacune des propositions ?

Coût du risque	Assureur A	Assureur B
Prime annuelle	25 000 $	22 500 $
Franchise	5 000 $	10 000 $
Couverture des frais accessoires	0 $	5 000 $
Coût total du risque :	**30 000 $**	**37 500 $**

- Avec l'assureur B, le constructeur aurait eu à débourser 10 000 $ en franchise et le montant total des frais accessoires pour la perte susmentionnée. Ainsi, même si la proposition de l'assureur B paraît plus économique, le constructeur aurait en réalité dépensé moins d'argent avec l'assureur A.

L'exemple ci-dessus nous montre l'importance d'évaluer les paramètres des diverses polices au moment d'acheter un produit d'assurance. Il est recommandé que le constructeur écoute attentivement les conseils de son courtier avant de prendre une décision.

Le tableau qui suit présente un résumé de cette analyse.

Paramètres directs – incidence sur le coût total du risque

Paramètre	Incidence sur les tarifs	Incidence sur la conservation du risque	Incidence sur les primes	Incidence sur la formulation des polices	Coût total du risque
Activités de l'assuré	Incidence directe, proportionnelle au risque	Incidence moyenne Les risques graves nécessitent des niveaux de conservation plus élevés	Incidence directe Proportionnelle au risque	Incidence moyenne Ajout d'exclusions/de conditions essentielles en présence de risques graves	Proportionnel au risque Les activités comportant un risque élevé font augmenter le coût du risque.
Étendue de la couverture	Incidence directe, proportionnelle à l'étendue de la couverture	Incidence moyenne Conservation plus élevée pour certains risques (tremblement de terre, inondation, etc.)	Inférieure à l'incidence proportionnelle Certains risques peuvent être ajoutés à un coût unitaire plus bas et peuvent être assujettis à une sous-limite.	Incidence directe L'étendue de la couverture dicte la formulation de la police.	Réduit le coût du risque Réduction inférieure à la réduction proportionnelle
Exclusions	Incidence variable Les exclusions peuvent ou non avoir une incidence sur les tarifs	Forte incidence L'assuré s'expose entièrement à la perte	Incidence variable Les exclusions peuvent ou non avoir une incidence sur la prime.	Incidence directe. Les exclusions limitent la portée de la couverture.	Augmente le coût du risque Augmentation supérieure ou non à l'augmentation proportionnelle
Objet de la couverture	Incidence directe, proportionnelle au risque	Incidence moyenne Les risques graves nécessitent des niveaux de conservation plus élevés	Incidence directe, proportionnelle au risque	Incidence moyenne Ajout d'exclusions/de conditions essentielles en présence de risques graves.	Proportionnel au risque Les objets de la couverture de risque élevé font augmenter le coût du risque.
Franchise	Incidence directe Les tarifs varient de manière proportionnelle à la franchise jusqu'à un certain seuil.	Incidence directe Le niveau de conservation varie de manière proportionnelle à la franchise	Incidence directe La prime varie en fonction de la franchise jusqu'à un seuil.	Faible incidence Possibilité d'ajouter des risques ou de supprimer des exclusions/des conditions essentielles	Proportionnel Importance de trouver un équilibre entre la franchise et la prime

Paramètre	Incidence sur les tarifs	Incidence sur la conservation du risque	Incidence sur les primes	Incidence sur la formulation des polices	Coût total du risque
Critères de souscription	Incidence directe, proportionnelle au risque déterminé par les critères	Incidence moyenne Les risques graves nécessitent des niveaux de conservation plus élevés.	Incidence directe, proportionnelle au risque déterminé par le critère.	Incidence moyenne Couverture limitée en présence de risques graves	Proportionnel au risque Un critère révélant un risque grave fera augmenter le coût du risque.
Historique des pertes	Incidence directe, proportionnelle à la fréquence, à la gravité et à la répétition des pertes	Incidence directe La conservation est utilisée par les assureurs pour contrôler la fréquence.	Incidence directe, proportionnelle à la fréquence, à la gravité et à la répétition potentielles des pertes.	Incidence directe Les pertes antérieures ont pour effet de réduire de l'étendue de la couverture.	Proportionnel à l'historique des pertes Les pertes antérieures font augmenter le coût du risque.

Paramètres indirects – incidence sur le coût total du risque

Paramètre	Incidence sur les tarifs	Incidence sur la conservation du risque	Incidence sur les primes	Incidence sur la formulation des contrats	Coût total du risque
Réputation	Incidence directe Détermine l'acceptabilité du risque au-delà d'un tarif spécifique.	Incidence moyenne, proportionnelle aux caractéristiques de contrôle du risque	Incidence directe Détermine l'acceptabilité du risque au-delà d'un tarif spécifique.	Incidence moyenne, proportionnelle aux caractéristiques de contrôle du risque	Fondé sur l'acceptabilité De faibles caractéristiques limitent les options et font augmenter les coûts
Protocole de demande de règlement	Aucune incidence	Incidence moyenne, proportionnelle à la qualité de gestion des demandes	Aucune incidence	Incidence moyenne, proportionnelle à la qualité de gestion des demandes	Réduit le coût du risque Proportionnel à la réduction des pertes
Règlement de différends	Aucune incidence	Aucune incidence	Aucune incidence	Incidence directe Le processus de règlement de différends est prévu dans les dispositions de la police.	Réduit le coût du risque Proportionnel à la réduction des coûts d'indemnisation des pertes

Paramètre	Incidence sur les tarifs	Incidence sur la conservation du risque	Incidence sur les primes	Incidence sur la formulation des contrats	Coût total du risque
Contrôle du risque	Incidence directe Détermine l'acceptabilité du risque au-delà d'un tarif spécifique.	Incidence moyenne Plus de choix pour l'assuré	Incidence directe Détermine l'acceptabilité du risque au-delà d'une prime spécifique.	Incidence directe De bonnes pratiques de contrôle du risque permettent d'éliminer les exclusions/conditions essentielles	Réduit le coût du risque Proportionnel au ratio coûts-bénéfices
Prévention des pertes	Incidence moyenne, proportionnelle à la qualité du programme de prévention	Incidence moyenne, proportionnelle à l'incidence du programme sur la fréquence des pertes	Incidence moyenne, proportionnelle à la qualité du programme de prévention	Incidence directe Les bons programmes permettent d'éliminer les exclusions/conditions essentielles	Réduit le coût du risque Proportionnel au ratio coûts-bénéfices
Exigences relatives à la déclaration des pertes	Aucune incidence	Aucune incidence	Aucune incidence	Incidence directe Les exigences relatives à la déclaration des pertes sont prévues dans les dispositions de la police.	Incidence limitée Proportionnel au ratio coûts-bénéfices du processus de déclaration
Annulation/non renouvellement	Incidence directe Détermine l'acceptabilité du risque au-delà d'un tarif spécifique.	Aucune incidence	Incidence directe Détermine l'acceptabilité du risque au-delà d'une prime spécifique	Incidence directe Possibilité d'une clause énonçant les conditions de résiliation	Fondé sur l'acceptabilité Les annulations antérieures limitent les options et font augmenter les coûts.

Formes d'assurance

Introduction

Le type de police acheté par le constructeur a une incidence directe sur le coût total du risque. Au cours des pages suivantes, les diverses formes d'assurance actuellement offertes au Canada sont brièvement décrites en fonction d'une série de critères. Les formes d'assurance sont classées selon qu'elles sont offertes sur le marché concurrentiel ou qu'elles peuvent uniquement être souscrites sur le marché étatique non concurrentiel.

La variabilité est résumée dans ses grandes lignes. Les caractéristiques des polices offertes par des assureurs particuliers sont présentées en guise d'exemple là où c'est possible. Veuillez vous reporter à l'annexe E pour une matrice des compagnies offrant les diverses formes d'assurance. Ce document ne prétend pas comparer point par point la couverture de diverses polices mais plutôt d'informer les constructeurs sur leur portée générale et leur disponibilité afin qu'ils puissent prendre des décisions d'achat éclairées.

Concurrentielles/privées	
Assurance des biens tous risques	Assurance contre les risques des constructeurs
Police flottante pour le matériel de l'entrepreneur	Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux
Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs	Couverture des biens en transit
Assurance contre le vol et les détournements	Assurance responsabilité civile commerciale
Assurance de la responsabilité contractuelle	Assurance de la responsabilité civile des locataires
Assurance automobile - responsabilité civile des non-propriétaires	Assurance de la responsabilité des employeurs
Assurance de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs	Assurance responsabilité civile excédentaire
Assurance responsabilité civile complémentaire (de type « *umbrella* »)	Assurance de responsabilité civile - chantier
Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs	Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution
Couverture contre les retards d'achèvement/couverture des dommages-intérêts contractuels	Couverture contre les cas de force majeure
Couverture combinée contre les retards d'achèvement et les cas de force majeure	Assurance des vices propres
Assurance contre le défaut des entrepreneurs	Assurance automobile
Cautionnement (ne constitue pas de l'assurance)	Assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants
Non concurrentielles/publiques	
Assurance contre les accidents du travail	Assurance automobile provinciale

L'analyse qui suit offre un aperçu des avantages de chaque police et des lacunes éventuelles.

Description et analyse des formes d'assurance

La présente section s'adresse au constructeur. Ses différentes parties pourront être reprises pour former un guide final à l'intention de l'acheteur de produits d'assurance de la construction.

Assurance des biens d'entreprise	
Objet/sommaire	Conçue pour couvrir les immeubles, leur contenu et le matériel, cette assurance vous protège en cas de dommages à vos biens découlant directement d'un risque.
Description	Cette police couvre « tous les risques » de dommages matériels directs, y compris, sans s'y limiter, les dommages causés par le feu, la foudre, les tempêtes et la grêle, les fuites d'appareils de protection incendie, les explosions, la fumée, les chutes d'objets, les chocs de véhicules terrestres ou aériens, le vol, le vandalisme et les actes malveillants.
Conditions/commentaires	En réalité, les polices d'assurance tous risques n'assurent pas vraiment « tous les risques » ou « tous les biens », puisqu'elles comportent plusieurs exclusions. Quelques-uns des risques et des biens qui ***ne sont pas couverts*** sont énumérés ci-dessous. Biens non couverts : ■ numéraire, titres et métaux précieux ; ■ biens en cours de transport ; ■ terrains, eaux, cultures et pelouses ; ■ automobiles et machines immatriculées ou utilisées hors du chantier. Risque non couverts : ■ effondrements ; ■ usure normale, détérioration, vices cachés ; ■ retards, pertes de jouissance, de marchés ou d'occupation ; ■ rejet ou échappement de polluants. Les risques de tremblement de terre, d'inondation et de refoulement d'égout peuvent être ajoutés par un avenant, moyennant une augmentation de la prime et des franchises.
Liste de contrôle de la variabilité	Y a-t-il une clause de coassurance ? Certaines polices n'en contiennent pas alors que d'autres prévoient un « montant stipulé » ou un pourcentage de la valeur comme 80 % ou 90 %. La clause d'évaluation indique si le montant de la perte sera établi d'après la « valeur réelle » ou d'après la « valeur de remplacement ». Nombre d'assureurs offrent, sans frais supplémentaires, toutes sortes de garanties additionnelles assorties de limites moins élevées qu'on pourrait qualifier d'« extensions multirisques ». Les limites et le nombre d'extensions varient d'une police à l'autre. Les principales couvertures font parfois l'objet d'une sous-limite ; ce point doit être examiné attentivement, en particulier au moment de changer d'assureur.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 81 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 19

Assurance contre les risques des constructeurs

Objet/sommaire

L'assurance contre les risques des constructeurs offre aussi une protection « tous risques » à l'égard des biens, mais elle est spécifiquement conçue pour les structures ***en cours de construction***, comme par exemple une série de nouveaux logements en construction sur un lotissement.

Description

Elle couvre les mêmes risques que l'assurance des biens tous risques, mais peut comporter certaines ***exclusions additionnelles***, notamment :

- enlèvement de l'amiante
- pollution
- chaudière/ appareils
- tassement normal
- usure normale
- effondrements (sauf si un risque assuré en est la cause)
- dégâts causés par les eaux et inondations
- dégâts causés par les tremblements de terre
- essais et essais à chaud
- disparitions inexplicables

Tous ces éléments, sauf l'enlèvement de l'amiante, l'usure normale et la disparition inexplicable, peuvent être ajoutés par un avenant moyennant une prime supplémentaire.

La police d'assurance contre les risques des constructeurs couvre les matériaux, les appareils, les fournitures et les machines ***qui seront incorporés aux travaux***. Au besoin, une protection peut être souscrite pour les échafaudages, les structures temporaires, les travaux souterrains, l'aménagement à l'aide de matériaux inertes et l'aménagement paysager. Parmi les biens qui ne sont habituellement pas couverts, on compte :

Conditions/commentaires

- les outils et le matériel de l'entrepreneur ;
- les structures existantes ;
- les terrains et les eaux ;
- les ponts, les réservoirs et les fossés.

Les biens entreposés hors du chantier et les biens en transit peuvent normalement être couverts, mais le constructeur devra débourser une prime supplémentaire et la limite applicable à ces biens sera moins élevée.

L'assurance contre les risques des constructeurs peut être souscrite pour un projet particulier ou selon une formule globale couvrant tous les projets entrepris au cours d'une année donnée.

Selon le cas, la limite de la police peut s'appliquer aux frais accessoires. En outre, les garanties relatives aux biens en transit et entreposés hors du chantier doivent être vérifiées pour déterminer si elles entrent dans la limite de couverture, si elles font l'objet d'une sous-limite ou si elles sont tout simplement exclues.

Liste de contrôle de la variabilité

D'autres garanties peuvent être ajoutées pour couvrir :

- les frais d'expédition ;
- les frais du service des incendies ;
- les honoraires professionnels ;
- les frais de décontamination.

Disponibilité en 2004

Nombre total d'assureurs :	12
Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	10

Police flottante pour le matériel de l'entrepreneur	
Objet/sommaire	Même si le matériel des entrepreneurs, comme les véhicules blindés chenillés, les tracteurs et les grues, sont considérés comme des biens, ceux-ci ne sont pas couverts par une assurance de biens tous risques. Une forme de couverture particulière, la police flottante pour le matériel des entrepreneurs, est conçue pour protéger votre matériel.
Description	Semblable à l'assurance de biens tous risques et à l'assurance contre les risques des constructeurs, cette police flottante couvre tous les risques de pertes matérielles directes, hormis quelques exclusions. Elle peut également couvrir le matériel nouvellement acquis et le coût de location de matériel de remplacement (c'est-à-dire ce qu'il en coûte de louer du matériel pour remplacer celui qui a été endommagé dans un sinistre assuré).
Conditions/commentaires	Voici quelques-unes des exclusions qui sont rattachées aux polices flottantes pour le matériel des entrepreneurs : ■ pannes mécaniques ; ■ usure normale, vices cachés, gel ou surchauffe ; ■ disparitions inexplicables ; ■ poids du chargement excédant la capacité de levage enregistrée ; ■ passage à travers la glace ou affaissement de la glace. Un grand nombre de variables entrent en ligne de compte pour ce type de couverture. Voici les plus courantes : ■ la clause de coassurance ; ■ la clause d'évaluation ; ■ le matériel loué peut être inclus dans la limite ; ■ le matériel loué peut faire l'objet d'une sous-limite.
Liste de contrôle de la variabilité	Protections additionnelles : ■ matériel nouvellement acquis ; ■ matériel donné en location par l'assuré ; ■ matériel loué par l'assuré ; ■ perte de jouissance ; ■ renonciation à la subrogation ; ■ frais d'avarie commune ; ■ frais de sauvetage ; ■ déclaration annuelle de la valeur du matériel appartenant ou non au constructeur.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 22 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 10
Remarque	Cette police est offerte par des assureurs de transport de surface et par des assureurs non spécialisés. Les assureurs spécialisés ont tendance à demander des primes plus élevées, mais ils se montrent généralement plus compréhensifs face aux situations de pertes et indemnisent celles-ci plus rapidement.

Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux

Objet/sommaire	L'assurance contre les pertes liées à l'interruption des travaux est une forme de protection contre les dommages ***indirects***. L'objet principal de cette couverture est d'indemniser l'assuré pour les pertes de revenus attribuables aux dommages matériels causés par un risque couvert par l'assurance de biens tous risques ou l'assurance contre les risques des constructeurs.
Description	**Formule « bénéfices »** Ce type de couverture vous indemnise pour ce qu'il vous en coûte de continuer à exploiter votre entreprise alors que ses activités ont cessé à cause d'une perte assurée. En plus des frais d'exploitation courants, vous recevrez le montant des bénéfices qui auraient normalement été réalisés dans le cadre de vos activités et les frais supplémentaires que vous avez dû engager. **Formule « frais supplémentaires »** Certains constructeurs ne subiraient aucune perte de revenu même si leur lieu d'affaires était complètement détruit, tout simplement parce qu'ils tirent la totalité de leur revenu ailleurs. Dans un tel cas, l'assuré doit néanmoins engager de nombreuses dépenses supplémentaires afin de mettre en place un nouveau bureau et une nouvelle base. La formule « frais supplémentaires » permet de vous indemniser pour les dépenses supplémentaires que vous aurez à engager pour établir un nouveau bureau ou un bureau temporaire en attendant que le vôtre soit réparé ou reconstruit.
Conditions/commentaires	**Formule « bénéfices »** La période d'indemnisation débute de 24 à 48 heures suivant la perte (période d'attente) et se poursuit jusqu'à ce que votre entreprise ait retrouvé son plein rendement et que votre revenu ait atteint le niveau antérieur à la perte, pour une période maximale de 12 ou 24 mois. Vous continuerez de recevoir des prestations même si votre police arrive à terme avant la fin de la période d'indemnisation. Cependant, la perte doit avoir été subie pendant que la police était en vigueur. **Formule « frais supplémentaires »** Les frais supplémentaires peuvent comprendre les locaux, la location de matériel téléphonique et informatique et l'augmentation des frais généraux. L'essentiel est de savoir que cette garantie ne couvre que les frais ***supplémentaires***. Prenons un exemple : ■ une entreprise paie un loyer mensuel de 1 500 $. Par suite d'un sinistre, elle doit louer temporairement des locaux dans un autre immeuble à un coût de 2 000 $ par mois. Il se peut que les conditions du premier bail prévoient que l'entreprise n'ait pas à verser un loyer à l'ancien propriétaire jusqu'à ce que le bureau ait été complètement réparé. Dans de telles circonstances, l'augmentation des dépenses d'entreprise serait de 500 $, puisque l'assuré aurait payé 1 500 $ si le sinistre ne s'était pas produit. La formule « frais supplémentaires » couvre ce montant supplémentaire de 500 $.
Liste de contrôle de la variabilité	Au Canada, la plupart des assureurs offrent des formules « bénéfices » et « frais supplémentaires » similaires. Les différences se trouvent dans la période d'attente, qui peut aller de 24 à 48 heures, dans la clause de coassurance, qui varie entre 50 % et 100 %, et dans la période d'indemnisation, qui peut aller de 12 à 24 mois. Des modalités différentes peuvent être souscrites moyennant un rajustement de la prime.

Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux		
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs :	81
	Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	17
Remarque	La garantie contre les pertes liées à l'interruption des travaux est généralement ajoutée au moyen d'un avenant ou est intégrée à la police d'assurance de biens tous risques.	

Couverture des frais accessoires

Objet/sommaire	Cette forme de couverture porte également sur les ***pertes indirectes*** et elle est généralement ajoutée à la police d'assurance contre les risques des constructeurs au moyen d'un avenant. Elle permet d'étendre la couverture aux pertes financières découlant des retards d'achèvement causés par un sinistre assuré par la police. Le terme « frais accessoires » s'entend généralement des frais de construction qui ne sont pas directement liés au bâtiment proprement dit.
Description	La couverture des frais accessoires peut couvrir les pertes de revenus résultant de retards d'achèvement du projet. Voici quelques exemples de frais accessoires : ■ frais d'intérêt sur l'argent emprunté pour financer la construction ou la reconstruction ; ■ frais d'emprunt et autres frais attribuables au temps nécessaire pour la négociation d'un nouveau prêt à la construction ou à la modification des conditions du prêt existant ; ■ impôt foncier ; ■ honoraires d'architectes et d'ingénieurs ; ■ primes d'assurance pour la couverture du projet ; ■ autres honoraires professionnels, comme ceux d'un avocat ou d'un comptable. L'avenant de couverture des frais accessoires est assujetti à certaines exclusions qui délimitent la couverture et la restreignent aux dommages directs causés par un sinistre assuré. Voici quelques exclusions fréquentes : ■ améliorations nécessaires pour corriger les défauts de construction ; ■ retard d'ouverture du chantier en raison du mauvais temps (sauf si les intempéries ont d'abord causé des dommages directs) ; ■ pénalités de retard du projet ; ■ retard excédant la période de temps raisonnable pour la reconstruction de l'ensemble après le sinistre. Lorsque les frais accessoires sont couverts, il faut tenir compte de la valeur totale des frais essentiels et accessoires au moment de choisir la limite de couverture.

Couverture des frais accessoires	
Conditions/commentaires	Pour que la garantie s'applique, deux conditions importantes doivent être remplies. Premièrement, le retard des travaux doit être le résultat de dommages directs causés par un sinistre assuré. Deuxièmement, la perte doit être « quantifiable ». Une période d'attente tient normalement lieu de franchise, de manière semblable à la formule « bénéfices » de l'assurance contre les pertes liées à l'interruption des travaux ; elle peut aller jusqu'à 72 heures. La période d'indemnisation est habituellement de 12 mois, mais peut aller jusqu'à 24 mois ou plus. Même si la police arrive à échéance avant le terme de la période d'indemnisation, celle-ci se poursuit à condition que la police ait été en vigueur au moment de la perte.
Liste de contrôle de la variabilité	L'essentiel est de vérifier s'il est expressément mentionné que les frais accessoires sont couverts. Si c'est le cas, comme chaque assureur adopte une approche différente, posez-vous les questions qui suivent. Les frais accessoires... ▪ sont-ils inclus dans la limite ? ▪ s'ajoutent-ils à la limite ? ▪ font-ils l'objet d'une sous-limite ?
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 12 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 9
Remarque	La couverture des frais accessoires accompagne généralement les polices d'assurance tous risques pour les constructeurs. Néanmoins, les assureurs offrant des polices contre les risques des constructeurs n'offrent pas forcément cette couverture à tous les constructeurs ni pour tous les projets.

Couverture des biens en transit

Objet/sommaire	L'assurance de biens « tous risques » exclut ou restreint de manière importante la couverture des biens pendant leur transport d'un endroit à un autre. La couverture des biens en transit protège les biens à compter du moment où ils sont expédiés jusqu'à leur arrivée à destination. Cela inclut les biens qui sont temporairement gardés par les expéditeurs ou les réceptionnaires (normalement pendant une période de 30 jours ou moins).
Description	La police couvre également les pertes directes occasionnées par les risques ne faisant pas l'objet d'une exclusion. Comme c'est le cas pour l'assurance de biens tous risques, une liste des biens et des risques ***exclus*** de la couverture est fournie. En voici quelques-uns :
Conditions/commentaires	Biens non couverts : ■ numéraire, valeurs, pierres précieuses ; ■ envois ou colis postaux ; ■ envois par voie d'eau ; ■ marchandises que vous acceptez à titre de transporteur régulier ou contractuel, de courtier ou de transitaire. Risques non couverts : ■ mauvaise préparation pour l'expédition ; ■ emballage inadéquat ; ■ mauvais arrimage des marchandises par une autre personne que le transporteur ; ■ instructions non autorisées de transférer les biens à une personne ou en un lieu donné. La couverture des biens en transit est normalement ajoutée à l'assurance de biens tous risques ou à l'assurance contre les risques des constructeurs et elle peut être assortie d'une limite de couverture distincte moyennant une prime supplémentaire. Une police séparée peut également être souscrite, mais cela fera généralement augmenter le montant de la prime minimale exigée par l'assureur. La couverture des biens en transit ***ne couvre pas les envois par voie d'eau***, comme il a été mentionné dans les exclusions. Si le transport outre-mer est indispensable, une police d'assurance facultés maritimes devra être souscrite.
Liste de contrôle de la variabilité	Si la couverture est jointe à une police d'assurance des biens, il importe de vérifier la sous-limite. La plupart des polices offrent un assez bon niveau de couverture, mais le montant de garantie est habituellement très bas. Le transport par voie d'eau peut être inclus ou non. Le territoire couvert est une condition essentielle et il varie d'une police à l'autre. Certaines polices ne couvrent que le Canada alors que d'autres couvrent le Canada et les États-Unis. Finalement, certaines polices prévoient une condition essentielle relative au verrouillage du véhicule, ce qui constitue une contrainte importante.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 81 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 15

Couverture des biens en transit	
Remarque	Cette couverture prend de nombreuses formes : 1) une police « autonome », offerte par des assureurs spécialisés et des assureurs de transport terrestre ; 2) une garantie rattachée à une police d'assurance de biens tous risques, offerte par la plupart des assureurs de biens ; 3) une couverture faisant l'objet d'une sous-limite englobée dans la limite totale d'une police d'assurance tous risques pour les constructeurs. Pour les constructeurs, la troisième forme est la plus répandue. Ainsi, la disponibilité de cette couverture est fonction de la disponibilité de l'assurance tous risques pour les constructeurs.

Assurance contre le vol et les détournements

Objet/sommaire	L'assurance contre le vol et les détournements couvre cinq risques importants : les détournements par des employés, les pertes à l'intérieur des locaux, les pertes à l'extérieur des locaux, la contrefaçon de mandats et de billets de banque et la falsification par le déposant. Cette police est parfois désignée sous le nom d'« assurance contre les détournements, la disparition et la destruction » (les trois « D »).
Description	**Détournements par des employés** Il s'agit du premier objet de l'assurance. Cette garantie vous protège en cas de vol de numéraire, de titres ou d'autres biens par un employé. Deux options sont offertes. La formule A fixe une limite globale de couverture à l'égard de tous les employés pour une période de déclaration de douze mois. La formule B fixe une limite de couverture pour chaque employé pour une période de déclaration de vingt-quatre mois. **Pertes à l'intérieur des locaux** Il s'agit du deuxième objet de l'assurance. Cette garantie vous protège en cas de disparition ou de destruction de numéraire ou de titres à l'intérieur de vos locaux. Il s'agit d'une formule étendue ; alors que d'autres formes d'assurance de l'argent et des valeurs ne couvrent que le cambriolage et le vol qualifié, celle-ci vous protège également à l'égard du vol simple et de la disparition. **Pertes à l'extérieur des locaux** La formule est identique à celle des pertes à l'intérieur des locaux, mais elle couvre la disparition et la destruction de numéraire et de titres à l'extérieur de vos locaux. Il s'agit du troisième objet de l'assurance. Un exemple courant est celui de l'employé qui est victime d'un vol qualifié alors qu'il se rend à la banque faire un dépôt. **Falsification de mandats et de billets de banque** Cette garantie vous protège dans les situations où vous acceptez des mandats ou de billets de banque contrefaits en contrepartie de vos biens ou services. C'est le quatrième objet de l'assurance. **Falsification par le déposant** Le cinquième objet de l'assurance couvre les pertes subies du fait de la falsification de vos propres chèques. Il exclut les situations où vous acceptez un chèque frauduleux. Par exemple, si vous faites un chèque à l'ordre d'un fournisseur et que quelqu'un altère ensuite le nom du bénéficiaire ou le montant que vous y avez inscrits, vous serez indemnisé pour la perte qui s'ensuivra.
Conditions/commentaires	**Détournements par des employés** Le principal avantage de cette couverture est qu'il suffit que vous prouviez qu'un ou plusieurs employés ont commis le délit sans avoir à prouver lequel. Selon la formule A, la limite de couverture s'applique au montant total de la perte, alors que selon la formule B la limite est déterminée en fonction du poste occupé par chaque employé. Voyons l'exemple qui suit. ■ Un employé découvre qu'une somme de 100 000 $ a été détournée de la société. La responsabilité du vol est imputée en parts égales à trois employés : un directeur commercial, un contrôleur et un commis-comptable. ■ Si l'employeur a choisi la formule A assortie d'une limite de 100 000 $, le montant total de la perte sera couvert, sous réserve des conditions de la police et de la franchise.

Assurance contre le vol et les détournements

- Si l'employeur a choisi la formule B assortie d'une limite de 25 000 $ par employé, seule une portion de 75 000 $ sera couverte. Cela s'explique par le fait que chacun des trois employés a volé plus de 25 000 $, soit un montant supérieur à la limite.

L'important est de bien choisir les limites de couverture. Les deux formules fournissent une protection adéquate pourvu qu'une limite suffisante soit fixée. Il est plus facile de déterminer la limite pour la formule A ; en revanche, la formule B permet de bénéficier d'une période de déclaration plus longue.

Perte à l'intérieur des locaux

La principale caractéristique de cette couverture est que, si la perte est imputable à une disparition, la preuve produite doit être jugée suffisante pour démontrer qu'il y a bel et bien eu vol et qu'il ne s'agit pas d'une simple erreur de comptabilité.

Autres garanties

D'autres garanties peuvent être ajoutées à la police d'assurance contre le vol et les détournements, y compris des garanties relatives à la fraude électronique, la falsification de chèques reçus, la fraude par carte de crédit et l'extorsion.

Liste de contrôle de la variabilité

Toutes les polices contre le vol et les détournements contiennent les cinq objets de l'assurance. La formulation peut varier, mais la couverture offerte est généralement la même d'un assureur à l'autre. Voici une liste des principaux points à vérifier :

- nombre d'objets de l'assurance ;
- exclusions ;
- territoire couvert ;
- période d'indemnisation pour la formule A (détournements par des employés) ;
- définition de « vol ».

Garanties additionnelles offertes couvrant notamment :

- la contrefaçon de cartes de crédit ;
- la falsification de chèques reçus ;
- la fraude par transfert électronique de fonds ;
- l'extorsion.

Disponibilité en 2004

Nombre total d'assureurs :	40
Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	14

Assurance contre le vol et les détournements	
Remarque	L'assurance contre le vol et les détournements assortie de faibles limites est facilement disponible, par exemple une protection contre les détournements par des employés de 100 000 $ ou moins ou d'autres protections de 50 000 $ ou moins. Ces limites sont souvent incluses dans les polices d'assurance de biens tous risques ou dans les polices multirisques. Pour des montants plus élevés, le marché se restreint aux assureurs spécialisés, qui sont beaucoup moins nombreux. Par contre, les assureurs considèrent que les constructeurs ne sont pas particulièrement exposés à ces risques, l'offre est donc plutôt bonne.

Assurance responsabilité civile commerciale	
Objet/sommaire	L'assurance responsabilité civile commerciale vous indemnise pour les dommages-intérêts que vous devez payer à une personne ou à une entreprise à qui vous avez causé des dommages matériels ou corporels, y compris la mort.
Description	Cette police couvre non seulement les dommages-intérêts que vous devez verser à des tiers mais également les frais juridiques de la défense. En outre, les frais juridiques seront couverts ***en sus*** de la limite de responsabilité. ■ Prenons un exemple : vous avez souscrit une police d'assurance responsabilité civile commerciale d'un million de dollars. Un tiers vous poursuit, alléguant que vous êtes responsable d'avoir mis le feu à sa propriété avec un chalumeau soudeur et d'avoir causé des dommages d'un million de dollars. Disons que vous avez engagé des dépenses de 125 000 $ en frais d'avocat pour vous défendre. Si vous êtes jugé responsable, votre assureur paiera intégralement les dommages-intérêts d'un million de dollars adjugés par la cour ainsi que les honoraires de défense de 125 000 $. Soulignons que la police donne à votre assureur le droit de diriger votre cause et d'organiser votre défense car il a évidemment intérêt à ce que le dénouement de l'affaire soit juste, expéditif et économique.
Conditions/commentaires	De nombreux autres types de couverture peuvent être ajoutés au moyen d'avenants à la police d'assurance responsabilité civile commerciale.
Liste de contrôle de la variabilité	Au moment de souscrire une police d'assurance responsabilité civile commerciale, plusieurs variables doivent être prises en considération. Y a-t-il une limite globale de responsabilité ? Si oui, à combien de fois la limite par réclamation correspond-elle ? Vérifiez la portée de l'exclusion relative à la pollution. La responsabilité contractuelle est-elle couverte ? Le cas échéant, s'agit-il d'une couverture globale, ou plutôt d'une couverture de certains contrats désignés ? Vérifiez si la police comporte une exclusion relative au chantier. Des couvertures additionnelles sont offertes, notamment : ■ atteintes à la personne ; ■ responsabilité découlant de la publicité.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 22

Assurance de la responsabilité civile contractuelle		
Objet/sommaire	L'assurance responsabilité civile commerciale ne couvre pas la responsabilité civile dérivée des contrats, à l'exception de la responsabilité découlant des appareils de levage, des contrats de location et des contrats d'embranchement ferroviaire. Néanmoins, le constructeur est appelé à signer des contrats tous les jours et il assume souvent des responsabilités qui devraient normalement être assignées à d'autres. C'est-ce qu'on appelle la « responsabilité civile contractuelle ».	
	Pour ces raisons, un avenant de responsabilité civile contractuelle doit accompagner votre police. Cette protection couvrira les responsabilités que vous assumez lorsque vous concluez une entente avec quelqu'un. Comme elle fait partie de l'assurance responsabilité civile commerciale, elle ne couvre que les dommages matériels ou corporels causés à des tiers.	
Description	▪ Lorsque vous concluez une entente avec un promoteur, il se peut qu'on vous demande d'assumer la responsabilité des actes des sous-traitants dont vous retiendrez les services pour exécuter une partie des travaux. En droit civil, vous ne seriez normalement pas responsable des actes des entrepreneurs indépendants. Toutefois, en vertu du contrat conclu avec le propriétaire du terrain, vous devrez assumer la responsabilité pour les actes de vos sous-traitants et aurez besoin d'une assurance de responsabilité civile contractuelle pour vous protéger.	
Conditions/commentaires	Si la couverture n'est pas offerte selon une « formule globale », cela signifie probablement que le constructeur devra soumettre tous ses contrats à l'assureur pour qu'il les lise et prenne une décision relativement aux couvertures correspondantes. Il s'agit d'une condition essentielle ; les constructeurs devraient donc tenter d'obtenir une couverture « globale » afin de réduire le fardeau administratif et la marge d'erreur des polices.	
Liste de contrôle de la variabilité	La protection standard ne couvre que les « contrats assurés » (selon la définition de la police) ce qui englobe habituellement les contrats de louage de biens, les contrats portant sur des appareils de levage et les contrats d'embranchement ferroviaire. Il est aussi possible d'obtenir une couverture pour les contrats inscrits en annexe (des contrats précis sont soumis à l'examen de l'assureur en vue d'obtenir une couverture). Finalement, une formule globale qui couvre l'ensemble des contrats conclus par l'assuré est également offerte. Soulignons que cette formule est rattachée à une police d'assurance responsabilité civile commerciale et que, par conséquent, seuls les dommages matériels et corporels découlant de la responsabilité contractuelle sont couverts, ce qui exclut les pertes financières et les poursuites pour bris de contrat.	
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs :	80
	Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	15

Responsabilité civile des locataires	
Objet/sommaire	Une des principales exclusions de la police d'assurance responsabilité commerciale porte sur les dommages causés aux biens d'une autre personne alors qu'ils sont sous votre garde, votre contrôle ou votre responsabilité. Par exemple, lorsque vous louez des locaux pour votre entreprise, vous en obtenez la garde, le contrôle et la responsabilité.
Description	Cependant, ces locaux appartiennent à quelqu'un d'autre : le propriétaire de l'immeuble. Ainsi, les dommages matériels dont vous pourriez être responsable pendant que vous occupez ces locaux ne seront pas couverts par votre police d'assurance responsabilité commerciale. En y faisant ajouter un avenant de responsabilité civile des locataires, les locaux loués dont vous avez la garde, le contrôle et la responsabilité seront couverts. ▪ Supposons que vous louez un bureau dans un immeuble commercial de dix étages. Un mauvais câblage de votre système informatique provoque un incendie. Votre police d'assurance générale ne couvre pas cette perte puisque les locaux se trouvaient sous votre garde, contrôle et responsabilité au moment du sinistre. Par contre, l'avenant de responsabilité civile des locataires vous procure la protection voulue pour ce qui est de votre responsabilité à l'égard du propriétaire de l'immeuble.
Conditions/commentaires	Le choix d'une limite de couverture pour la garantie de responsabilité civile des locataires peut être difficile. Vous devrez estimer la valeur de l'espace que vous occupez. En général, une bonne manière de procéder est d'obtenir une limite égale à celle de votre police d'assurance responsabilité commerciale. Mais, dans certains cas, il se peut que cette limite ne soit pas suffisante. Discutez-en avec votre courtier ; il pourra vous aider à déterminer une limite convenant à votre situation.
Variabilité	La principale variable est l'étendue de la couverture. Une formule étendue et une formule couvrant les risques désignés sont offertes. Il se peut également qu'une sous-limite inférieure à la limite de l'assurance responsabilité commerciale soit prévue.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 22

Assurance automobile - responsabilité civile des non-propriétaires

Objet/sommaire	Même si cette garantie peut faire l'objet d'une police distincte, elle est plus fréquemment ajoutée à la police de responsabilité civile commerciale au moyen d'un avenant. Son existence repose sur un principe de droit connu comme la « relation commettant-préposé ». En common law, l'employeur est responsable des actes négligents de ses employés, même si ceux-ci ont abusé de leur pouvoir ou désobéi à des ordres directs. Cette théorie juridique s'applique également aux automobiles. Lorsqu'un de vos employés utilise son véhicule dans le cadre des activités de votre entreprise et qu'il cause des dommages matériels ou corporels à un tiers, vous pourriez être tenu responsable.
Description	Néanmoins, votre police d'assurance commerciale ne couvre pas la responsabilité découlant d'automobiles immatriculées et d'automobiles utilisées hors du chantier. L'assurance automobile - responsabilité civile des non-propriétaires est conçue pour vous protéger à l'égard des pertes causées par vos employés alors qu'ils utilisaient des véhicules qui ne vous appartiennent pas dans le cadre des activités de votre entreprise. Vous devriez toujours obtenir une limite égale à celle de votre assurance responsabilité commerciale.
Conditions/commentaires	L'assurance automobile - responsabilité civile des non-propriétaires ne couvre pas les dommages matériels causés au véhicule lui-même puisqu'il se trouve sous votre garde, votre contrôle et votre responsabilité. Supposons que vous louez un véhicule. Vous n'êtes pas propriétaire de ce véhicule, mais la société de location a transféré au locataire, c'est-à-dire vous, sa responsabilité pour les dommages causés au véhicule. Il est donc important de faire ajouter l'avenant 94 (responsabilité civile automobile des non-propriétaires) à la police. Cette garantie vous protégera à l'égard des dommages causés aux automobiles qui ne vous appartiennent pas pendant qu'elles se trouvent sous votre garde, votre contrôle et votre responsabilité. Cette forme d'assurance est réglementée par les provinces. L'étendue de la couverture ne varie pas à l'intérieur des provinces. En revanche, on constate quelques différences de province en province.
Liste de contrôle de la variabilité	Les principales variables qui doivent retenir l'attention de l'assureur sont la limite de couverture et la franchise. La limite doit être suffisamment élevée pour couvrir la perte totale de l'automobile la plus chère dont l'assuré pourrait avoir la garde, le contrôle et la responsabilité pendant l'année. La franchise doit être semblable à celle qui est associée à l'assurance pour les automobiles dont l'assuré est propriétaire. Prenez garde aux polices dont les avenants restreignent le type d'automobiles couvertes.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 63 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 22
Remarque	Au Canada, toutes les formes d'assurance automobile sont normalement offertes aux entreprises de toutes catégories. Comme l'assurance automobile pour les non-propriétaires fait normalement partie de l'assurance responsabilité civile commerciale, et qu'elle n'est offerte sous une forme « autonome » que par un très petit nombre d'assureurs, on peut dire que sa disponibilité est égale à celle de la police d'assurance responsabilité civile commerciale.

Assurance de la responsabilité des employeurs

Objet/sommaire	Dans toutes les provinces canadiennes, vous devez souscrire une assurance contre les accidents du travail auprès d'une société d'État provinciale. En Ontario, par exemple, il s'agit de la Commission de la sécurité et de l'assurance des travailleurs (WSIB). Cette assurance couvre votre responsabilité pour les blessures subies par vos employés alors qu'ils travaillaient pour votre compte. Il s'agit d'une forme d'assurance gouvernementale imposée par la loi. Dans certaines provinces, quelques employés en sont exemptés, par exemple les employés de bureau en Ontario. Si vous n'avez pas souscrit une assurance contre les accidents du travail pour ces employés, vous ne bénéficierez d'aucune protection si l'un d'entre eux subit des blessures ou décède dans l'exécution de ses fonctions. C'est pourquoi il vous faut une assurance de la responsabilité des employeurs.
Description	Cette forme d'assurance couvre votre responsabilité envers tous les employés qui ne sont pas protégés en vertu du régime d'assurance contre les accidents du travail, qui en sont exemptés ou qui peuvent choisir de se retirer du programme provincial lorsqu'ils subissent une perte.
Conditions/commentaires	Même si tous vos employés sont couverts par le régime d'assurance contre les accidents du travail, il est sage de souscrire tout de même une assurance de la responsabilité des employeurs qui servira à tout le moins de couverture complémentaire. La plupart des assureurs ne demandent qu'une prime minimale, voire aucune prime.
Liste de contrôle de la variabilité	Certaines formules assurent uniquement la « responsabilité éventuelle de l'employeur », alors que d'autres couvrent tous les types de responsabilités des employeurs. Toutes les polices excluent la responsabilité à l'égard d'employés américains.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 19
Remarque	Cette protection est généralement intégrée à une police d'assurance commerciale de la responsabilité civile ; sa disponibilité est donc proportionnelle à celle de cette assurance.

Assurance de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs

	Ce type de protection peut faire l'objet d'une police autonome ou d'un avenant rattaché à une assurance responsabilité civile commerciale. Cette dernière option offre une protection annuelle, alors que les polices autonomes couvrent habituellement un projet spécifique.
Objet/sommaire	Le but de l'assurance de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs est d'assurer la disponibilité d'une assurance intacte, spécifique au projet, couvrant certains risques particuliers : la responsabilité des propriétaires découlant des activités exécutées par les entrepreneurs et les actes des propriétaires liés à la supervision générale des travaux. La police ne couvre pas la négligence du propriétaire dans le cadre du projet. Cette protection est fournie par la police d'assurance responsabilité commerciale.
Description	La police d'assurance de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs fournit une protection à l'égard d'un projet spécifiquement désigné. Elle couvre la responsabilité découlant des pertes attribuables aux entrepreneurs. Ainsi, des limites de couverture spécifiques sont assignées au projet, ce qui permet d'éviter de réduire le montant de garantie de l'assurance responsabilité commerciale du propriétaire et d'alourdir l'historique des pertes. Le coût de la police est habituellement assumé par l'entrepreneur, qui l'intègre au coût du projet.
Conditions/commentaires	Il n'est pas rare qu'un constructeur retienne les services d'un grand nombre d'entrepreneurs pour exécuter les travaux en son nom. Même si le propriétaire possède sa propre assurance responsabilité civile commerciale, les pertes découlant de la responsabilité du propriétaire à l'égard des activités des entrepreneurs pourrait gruger sa limite globale de couverture ou simplement avoir une incidence sur la sinistralité, ce qui entraînerait une augmentation des primes. À titre de constructeur, vous pouvez en effet vous demander : « pourquoi devrais-je augmenter mes frais d'exploitation ou réduire le montant de ma garantie à cause de la négligence des autres ? »
Liste de contrôle de la variabilité	La principale variable ici est la présence ou l'absence d'une sous-limite. Pour le reste, la formule offerte est généralement la même d'un assureur à l'autre lorsqu'elle est jointe à la police d'assurance responsabilité civile commerciale au moyen d'un avenant.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 8 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 8

Assurance responsabilité civile excédentaire	
Objet/sommaire	Il est prudent de vous assurer que les limites fixées pour votre assurance responsabilité civile commerciale sont suffisantes pour votre entreprise. En consultation avec votre courtier, vous pourriez décider qu'une limite de responsabilité de dix millions de dollars est nécessaire pour protéger adéquatement votre entreprise. Pour divers motifs comme la tolérance au risque, la capacité d'accepter le risque et le coût et l'accessibilité de la réassurance, de nombreux assureurs ne seront pas disposés ou n'auront pas les moyens de vous fournir des limites supérieures à deux ou cinq millions de dollars.
Description	L'assurance responsabilité civile excédentaire vous fournit les montants de garantie plus élevés dont vous avez besoin. Le terme « excédentaire » signifie simplement que les limites sont plus élevées : cette police n'augmente pas la portée de la couverture. Toutes les conditions et les exclusions prévues par votre assurance responsabilité commerciale feront également partie de votre police d'assurance excédentaire. Il s'agit d'une protection « à forme continue » : la forme de la police d'assurance excédentaire suit celle de l'assurance responsabilité commerciale ou de la police de base.
Conditions/commentaires	L'assurance excédentaire ne se « substitue » pas à une autre. Elle tient compte du fait que vous avez déjà une couverture « de base ». Par exemple, si le montant de garantie de votre police de base (responsabilité civile commerciale) est de deux millions de dollars, votre assurance excédentaire n'interviendra que lorsque ce montant aura été atteint. Voici un exemple. ▪ Vous souscrivez une assurance responsabilité civile commerciale de deux millions de dollars et une assurance excédentaire de huit millions de dollars. Une des conditions posées par votre assureur est que vous mainteniez la limite de votre assurance commerciale à deux millions de dollars. Si vous réduisez ce montant à un million sans son consentement, vous n'aurez pas droit à huit millions de dollars lorsque la limite d'un million aura été atteinte : vous n'aurez droit à ce montant qu'une fois que vous aurez dépassé deux millions. Ainsi, si une perte est suffisamment considérable pour que vous présentiez une demande de règlement au titre de votre assurance excédentaire, vous devrez assumer la différence entre la limite de votre assurance responsabilité commerciale d'un million et le montant de deux millions qui doit être atteint pour que l'assurance excédentaire s'applique. L'assurance excédentaire peut être souscrite pour la plupart des formes d'assurance de la responsabilité civile commerciale et automobile, y compris la responsabilité civile automobile des non-propriétaires, la responsabilité contractuelle, la responsabilité des employeurs et l'assurance contre les accidents du travail.
Liste de contrôle de la variabilité	Cette forme d'assurance en soi est assez homogène. Cependant, comme elle suit la forme de la police de base, elle varie en fonction de celle-ci. De plus, chaque assureur ajoute sa propre série de restrictions. La police doit expressément prévoir la couverture automobile des non-propriétaires excédentaire pour chaque province. La capacité d'offrir une couverture excédentaire pour les États-Unis et le reste du monde varie d'un assureur à l'autre.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 20

	Assurance responsabilité civile excédentaire
Remarque	L'offre d'assurance excédentaire varie selon les limites de couverture, qui elles-mêmes dépendent de la capacité de chaque assureur. La plupart d'entre eux ne peuvent pas offrir de limites supérieures à dix millions de dollars. D'autres vont jusqu'à 25 millions, et même, plus rarement, jusqu'à 50 millions. Si vous déterminez que votre entreprise requiert une limite de responsabilité totale de 25 ou 50 millions de dollars, il est fort probable que vous soyez obligé vous adresser à plus d'un assureur et de combiner plusieurs polices pour l'atteindre.

Assurance responsabilité civile complémentaire (« umbrella »)	
Objet/sommaire	L'assurance complémentaire de type « umbrella » ressemble beaucoup à l'assurance excédentaire en cela qu'elle offre un montant de garantie supérieur à la limite de la police de base. La différence est que la police complémentaire peut se substituer à la police de base pour couvrir une réduction de ses limites ou une perte qui ne le serait pas autrement.
Description	L'assurance complémentaire de type « umbrella » est très large et elle se définit habituellement par ses exclusions. Chaque police est différente. Certaines n'excluent que quelques formes de responsabilité alors que d'autres en excluent un grand nombre. Demandez à votre courtier de vous expliquer la nature de toutes les exclusions rattachées à votre police et assurez-vous de bien les comprendre.
Conditions/commentaires	Il est très important que vous fournissiez une description exacte et complète de votre entreprise à votre courtier afin de vous assurer que votre police d'assurance complémentaire n'exclut pas le type de couverture que vous recherchez.
Liste de contrôle de la variabilité	L'assurance complémentaire prend deux formes : la couverture à « une seule colonne » et la couverture à « deux colonnes ». L'option « une seule colonne » ressemble à l'assurance excédentaire en ce sens qu'elle suit la forme de la police de base ; toutefois, contrairement à l'assurance excédentaire, elle peut également s'y substituer. L'option « deux colonnes » sépare la couverture en deux : d'une part, une couverture excédentaire, subordonnée à l'assurance de base (protection à forme continue), et d'autre part, une couverture qui se substitue à l'assurance de base (protection résiduelle). Bien que la couverture à deux colonnes soit plus complète, prenez garde aux exclusions qui peuvent restreindre la portée de la protection résiduelle. Quelle que soit l'approche choisie, l'assurance complémentaire prévoit toujours une limite de responsabilité globale annuelle.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 18
Remarque	L'offre d'assurance excédentaire varie selon les limites de couverture, qui elles-mêmes dépendent de la capacité de chaque assureur. La plupart d'entre eux ne peuvent pas offrir de limites supérieures à dix millions de dollars. D'autres vont jusqu'à 25 millions, et même, plus rarement, 50 millions. Si vous déterminez que votre entreprise requiert une limite de responsabilité totale de 25 ou 50 millions de dollars, il est fort probable que vous soyez obligé vous adresser à plus d'un assureur et de combiner plusieurs polices pour l'atteindre.

Assurance responsabilité civile - chantier

Objet/sommaire

L'assurance responsabilité civile - chantier est une forme d'assurance générale de la responsabilité civile conçue pour couvrir tous les participants à un projet donné indépendamment de leur ***nombre***, notamment le propriétaire, l'entrepreneur, les sous-traitants, le directeur, les consultants, les architectes et les ingénieurs.

Il s'agit d'une garantie étendue, uniforme, consacrée à un seul projet pendant une période égale à la durée des travaux de construction. La définition de l'« assuré désigné » est très ample et englobe tous les participants sans nommer chacun d'eux.
Les propriétaires choisissent d'acheter une assurance de responsabilité civile - chantier parce qu'elle couvre de façon uniforme tous les participants (mêmes limites de couverture). Comme cette assurance couvre un projet spécifique, elle permet d'éviter que les pertes subies dans le cadre d'autres projets ne réduisent le montant de la garantie. Prenons un exemple :

Description

- À titre de constructeur, vous retenez les services de plusieurs sous-traitants pour travailler sur le chantier. Vous souhaitez que la responsabilité civile de chacun soit couverte jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars. Cependant, vos sous-traitants ne possèdent pas tous la même assurance et cette exigence n'est pas remplie par tous. En outre, même si un sous-traitant possède une assurance pour cinq millions de dollars, vous ne pouvez pas être certain qu'il ne causera pas des pertes sur d'autres chantiers, ce qui réduirait le montant de la garantie de cinq millions pour les travaux qui seront exécutés sur le vôtre.

- En souscrivant une police d'assurance de responsabilité civile - chantier, vous vous assurez que les sous-traitants de tous niveaux sont couverts jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars et que ce montant ne sera pas entamé par des dommages sur d'autres chantiers. En outre, vous vous libérez du fardeau administratif de devoir demander et vérifier des certificats d'assurance puisque vous savez que tous les sous-traitants sont couverts par votre propre assurance de chantier.

Un autre avantage de cette police est qu'elle prolonge la période de demande d'indemnisation des pertes après l'achèvement des travaux par les sous-traitants. Cette période supplémentaire couvrant le « risque après travaux » dure habituellement 24 mois après la date d'échéance de la police.

À titre de propriétaire du terrain, le principal avantage de cette assurance est que vous n'avez pas à vous soucier de savoir si les entrepreneurs et les sous-traitants dont vous retenez les services sont assurés pour un montant suffisant après la fin des travaux. En outre, la garantie contre le « risque après travaux » n'est pas assujettie à la limite globale des polices d'assurance des entrepreneurs et des sous-traitants, mais uniquement à la limite globale de votre assurance de chantier. Ce type de couverture vous permet d'éliminer plusieurs problèmes liés à l'assurance qui se posent dans le cadre d'un projet de construction, notamment :

- les différences de formulation
- les différentes limites de couverture
- les participants non assurés
- les différentes franchises
- la nécessité de renouveler la police à la mi-projet
- les polices périmées

	Assurance responsabilité civile - chantier	
	▪ les polices annulées	▪ les poursuites judiciaires excessives
	▪ les changements à la mi- projet	▪ la collecte de certificats.
Conditions/commentaires	La limite doit être choisie avec soin. Le constructeur doit tenir compte du nombre total de personnes qui participent au projet, de la durée de celui-ci et du genre de travaux qui seront effectués. Une limite qui semble très élevée au départ peut finalement s'avérer insuffisante. Soyez prévoyant ! Il est fort possible que votre assurance responsabilité civile - chantier soit aussi complète que votre police d'assurance responsabilité générale, sinon plus. Néanmoins, rien ne le garantit. Il importe donc de s'assurer que votre police d'assurance générale ne comporte pas d'exclusion relative au chantier.	
Liste de contrôle de la variabilité	Vérifiez que votre police de responsabilité civile générale ne comporte aucune exclusion relative au chantier. Plusieurs assureurs ont introduit ce type d'exclusions dans les produits d'assurance responsabilité générale destinés aux entrepreneurs, y compris les constructeurs. À première vue, cette pratique peut sembler acceptable puisque la police d'assurance de la responsabilité civile - chantier couvre déjà le projet désigné. Néanmoins, ce genre d'exclusions crée certains trous dans la couverture et il est donc recommandé de les éviter.	
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs :	25
	Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	9

Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs	
Objet/sommaire	Également appelée « assurance contre les erreurs et les omissions », l'assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs offre une protection à l'égard des dommages découlant des services professionnels offerts par les entrepreneurs tels que la gestion de la construction et la conception-construction. En tant que constructeur, il vous faudra envisager une telle protection.
Description	Cette garantie est fournie sur la base des réclamations et est assujettie à un grand nombre d'exclusions qui définissent la portée de la couverture de votre responsabilité civile à l'égard de dommages découlant d'actes, d'erreurs ou d'omissions, réels ou allégués, commis par négligence. Contrairement à ce qui est le cas pour l'assurance responsabilité civile générale, les frais juridiques entrent dans la limite de couverture. Il est donc très important de choisir avec soin cette limite. Discutez-en avec votre courtier. L'assurance responsabilité civile professionnelle peut être souscrite pour un an, couvrant ainsi tous les projets du constructeur pendant l'année, ou pour un projet donné. L'avantage de souscrire cette assurance pour des projets déterminés est que le montant de la garantie couvrant chaque projet ne sera pas réduit par des pertes subies dans le cadre d'autres projets. Par ailleurs, l'avantage de la police d'assurance annuelle est qu'elle couvre l'ensemble des activités ; elle est généralement plus économique et offre un plus grand nombre d'options lorsqu'une couverture pour un projet spécifique est nécessaire afin de remplir les exigences d'un contrat. En règle générale, les constructeurs souscrivent une police d'assurance annuelle pour couvrir leurs activités de base. Dans le cadre de certains projets importants, tout dépendant de leur envergure, de leur portée et des obligations contractuelles, ils achèteront une police distincte pour allouer des montants spécifiques au projet ou augmenter les limites déjà existantes et désigner des assurés supplémentaires.
Conditions/commentaires	Les constructeurs doivent assumer une responsabilité professionnelle dans divers aspects de leur travail, par exemple : ■ retenir les services d'architectes ou d'ingénieurs pour le travail de conception ; ■ retenir les services de firmes de conception à titre de consultants ou pour des projets de conception-construction, et assumer la responsabilité de leur travail ; ■ fournir des services de gestion de la construction ; ■ inspecter les travaux de construction exécutés par d'autres entrepreneurs ; ■ retenir les services d'employés en échange d'une rétribution ; ■ fournir des conseils relatifs au financement du projet. La construction résidentielle comporte généralement un volet de conception-construction qui rend cette couverture indispensable pour les constructeurs.
Liste de contrôle de la variabilité	La formulation des polices varie légèrement, mais la portée de la couverture est en réalité plutôt semblable. Toutes les polices comportent un grand nombre d'exclusions qu'il est nécessaire de décortiquer pour bien comprendre la portée exacte de la couverture. L'acheteur doit lire et comprendre toutes les exclusions avec l'aide de son courtier.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 8 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 8

Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs	
Remarque	L'offre de polices pour un seul projet est assez restreinte : un ou deux assureurs par province.

Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution	
Objet/sommaire	Une protection spéciale contre la pollution est nécessaire car la plupart des polices d'assurance responsabilité commerciale excluent entièrement la responsabilité civile à l'égard de la pollution au moyen d'une « clause d'exclusion absolue » ou offrent une protection très restreinte à l'égard des incendies et des pertes « soudaines et accidentelles ». Les incendies sont provoqués par un feu qui s'échappe de sa zone de confinement. Les pertes soudaines et accidentelles doivent être découvertes au plus tard 120 jours après qu'elles se soient produites et portées à la connaissance de l'assureur au plus tard 120 jours après leur découverte. Bien que ce délai semble long, il s'écoule très rapidement.
Description	Cette police indemnise le constructeur et couvre ses frais juridiques en cas de dommages corporels ou matériels associés à la pollution et résultant de ses activités, ainsi que les frais de décontamination. La garantie s'applique aux situations de pollution soudaine et progressive et couvre les frais de décontamination engagés sur le terrain et à l'extérieur de celui-ci.
Conditions/commentaires	Les polices sont émises pour un an, selon une formule globale, ou pour un projet donné. Elles peuvent être émises sur la base des événements ou des réclamations. Pour certaines activités, il est clair qu'une assurance responsabilité civile contre les risques de pollution est nécessaire : un bon exemple est celui du constructeur qui doit procéder à des travaux d'assainissement de l'environnement. Mais tenez compte également des autres risques environnementaux qui peuvent se matérialiser dans le cadre d'un projet de construction : ■ débris de construction contenant des substances dangereuses (peinture, goudron etc.) ; ■ contaminants résultant de l'ancien usage du terrain ou provenant des propriétés avoisinantes ; ■ aires inadéquates pour le confinement, le chargement et le déchargement ; ■ contamination du sol ou de la nappe souterraine ; ■ contamination par le plomb, l'amiante, les BPC ou des substances radioactives ; ■ rejet sauvage de déchets sur des terrains vacants ; ■ syndrome des bâtiments malsains (monoxyde de carbone ou air chargé de bactéries libéré par les installations de CVC) ; ■ élimination des déchets dangereux produits sur le chantier ; ■ émission d'odeurs nauséabondes ; ■ déversement de produits chimiques et de combustibles ; ■ huiles lubrifiantes et autres fluides s'écoulant du matériel sur le chantier.

Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution	
Liste de contrôle de la variabilité	La principale variable est que cette police peut être offerte sur la base des événements ou des réclamations. Cette dernière option est celle qui est traditionnellement offerte, mais la première est de plus en plus répandue. Si votre police est établie sur la base des réclamations, vérifiez la date limite de rétroactivité.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 10 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 10
Remarque	Au moins deux assureurs offrent une forme combinée d'assurance de la responsabilité civile commerciale, de la responsabilité professionnelle des entrepreneurs et de la responsabilité en matière de pollution. Le principal inconvénient de cette police multirisque est que la couverture de chacun de ces éléments n'est pas forcément aussi étendue qu'elle le serait si trois polices distinctes avaient été souscrites. Par exemple, l'assurance commerciale peut ne pas inclure l'assurance automobile pour les non-propriétaires ou l'assurance responsabilité des employeurs, et il se peut même qu'elle soit établie sur la base des réclamations. Par conséquent, avant de souscrire une police, assurez-vous d'en bien comprendre toutes les modalités et conditions.

Assurance spécialisée des travaux de construction - retards d'achèvement des travaux/ force majeure/vices cachés	
Objet/sommaire	Comme il a été décrit plus tôt, la garantie relative aux frais accessoires n'indemnise l'assuré que lorsque le retard des travaux de construction a été causé par une perte directe découlant d'un risque assuré. Le tableau des risques présenté à l'étape 1 fait allusion au fait que le constructeur est aussi exposé aux retards causés par des risques non matériels et financiers. Pendant des années, on a considéré qu'il s'agissait là de risques commerciaux non assurables. Aujourd'hui, de nouvelles formes de couverture sont conçues pour protéger les constructeurs à l'égard de certains risques non matériels et financiers.
Disponibilité	L'offre est actuellement ***très limitée***. Seuls quelques assureurs proposent ces garanties, et encore en de rares circonstances. Alors que le marché de l'assurance continue de se stabiliser, on s'attend à ce que cette couverture devienne de plus en plus répandue. Les constructeurs peuvent également se tourner vers d'autres marchés, à savoir Londres, la Barbade ou les Bermudes.

1. Retards d'achèvement des travaux et dommages-intérêts contractuels	
Objet/sommaire	La couverture contre les retards d'achèvement est destinée aux propriétaires et la couverture des dommages-intérêts contractuels est destinée aux entrepreneurs. Chacune des ces formes d'assurance fournit une protection à l'égard des pertes financières attribuables à des retards d'achèvement des travaux causés par des ***motifs désignés***, comme le non-respect du calendrier de construction par un participant. S'il est à la fois le propriétaire et l'entrepreneur, aucune couverture ne protège le constructeur contre son propre défaut de respecter le calendrier. Par contre, il peut se protéger à l'égard de ses sous-traitants.

1. Retards d'achèvement des travaux et dommages-intérêts contractuels	
Conditions/commentaires	Parmi les conditions associées à cette garantie mentionnons une vérification technique convenable menée par une firme d'ingénierie indépendante et une enquête par un cabinet d'avocats indépendant. La prime est élevée et varie entre 3 et 7 % de la limite. La franchise est une période d'attente de 45 à 90 jours qui débute ***après*** la date d'achèvement prévue au contrat, le but de la couverture étant justement de protéger l'assuré contre le retard des travaux.

2. Couverture contre les cas de force majeure	
Objet/sommaire	Cette police, émise au nom du propriétaire, protège celui-ci contre les pertes attribuables aux retards d'achèvement des travaux en raison d'événements hors de son contrôle. Voici quelques exemples typiques : ■ destruction ou perte hors du chantier ayant une incidence sur les travaux ; ■ grèves et conflits de travail ; ■ modification des codes de sécurité du bâtiment ou des normes d'émissions pendant la durée du contrat ; ■ tout autre événement hors du contrôle des participants, comme le mauvais temps ou un embargo commercial. Autrement dit, cette garantie s'applique uniquement aux ***retards justifiables***. Lorsqu'un retard justifiable se produit, le propriétaire ne dispose d'aucun recours à l'égard du constructeur ; il doit donc essayer de se protéger d'une autre façon au moyen de cette police.
Conditions/commentaires	Parmi les conditions associées à cette garantie mentionnons une vérification technique convenable menée par une firme d'ingénierie indépendante et une étude du contrat par un cabinet d'avocats indépendant. La prime est élevée et varie entre 3 et 7 % de la limite. La franchise est une période d'attente de 45 à 90 jours qui commence ***après*** la date d'achèvement prévue au contrat, le but de la couverture étant justement de protéger l'assuré contre le retard des travaux.

3. Couverture combinée contre les retards d'achèvement et les cas de force majeure	
Objet/sommaire	Il n'est pas toujours facile de déterminer si un retard est justifiable ou non, et cela peut créer un différend entre le propriétaire et le constructeur. La question est essentielle puisque le constructeur ne sera pas tenu responsable si le retard est justifiable. Un litige est souvent long à régler et, pendant ce temps, le propriétaire doit amortir la dette de construction dont le montant continue d'augmenter tant que le projet est retardé. Le propriétaire peut éliminer cette inquiétude en souscrivant une police combinée. En vertu de celle-ci, l'assureur convient d'indemniser le propriétaire pour les pertes attribuables à un retard désigné ; il pourra ensuite se prévaloir de la clause portant sur les dommages-intérêts contractuels pour exercer son droit de subrogation à l'encontre du constructeur ayant supposément causé le retard. Ainsi, le projet continue d'avancer sans que le propriétaire ne soit d'abord obligé de régler le litige, ce qui ne ferait qu'augmenter le retard. Si, en définitive, le retard était considéré non justifiable, l'assureur se fera rembourser le montant des dommages-intérêts contractuels par le constructeur.
Conditions/commentaires	Parmi les conditions associées à cette garantie, mentionnons une vérification technique convenable menée par une firme d'ingénierie indépendante et une étude du contrat par un cabinet d'avocats indépendant. La prime est élevée et varie entre 3 et 7 % de la limite. La franchise est une période d'attente de 45 à 90 jours qui débute ***après*** la date d'achèvement prévue au contrat.

4. Assurance des vices propres

Objet/sommaire	Les litiges relatifs aux vices de construction constituent une préoccupation croissante au Canada vu la multitude de réclamations collectives pour lesquelles des dommages-intérêts élevés ont été accordés aux États-Unis. Dans chaque province, la loi prévoit une période pendant laquelle le constructeur garantit que le produit a été construit de manière professionnelle, qu'il est exempt de défauts matériels, convenable à l'habitation, conforme au code du bâtiment et exempt de vices structurels majeurs. En Ontario, par exemple, la garantie couvre les vices structurels majeurs pendant sept ans à compter de la date d'achat du logement, et la plupart des autres vices pendant un an. La majorité des constructeurs, des entrepreneurs et des promoteurs considèrent ce risque comme un risque commercial nécessaire. L'assurance des vices propres transfère le risque à l'assureur. Elle couvre les pertes découlant de défauts de conception, d'ingénierie ou d'exécution. La garantie s'applique si le défaut de conception, d'ingénierie ou d'exécution est à l'origine de dommages matériels, d'un effondrement ou d'une menace d'effondrement. Elle s'applique à la structure, définie comme la somme des matériaux ou éléments porteurs internes et externes essentiels à la stabilité et à la solidité de l'immeuble. Ce terme englobe les fondations, les colonnes, les murs, les planchers, les poutres et les toits.
Conditions/commentaires	La couverture contre les vices propres est un produit d'assurance de première partie qui couvre les vices peu importe à qui ils sont imputables. L'assureur conserve un droit de subrogation à l'encontre de la partie à l'origine du vice, sauf à l'égard de l'assuré désigné. Malheureusement, en 2004, le constructeur moyen n'a à toutes fins pratiques pas accès à cette protection. Les conditions du marché sont toutefois en voie de changer. Il est recommandé que vous en discutiez avec votre courtier et que vous vous teniez au courant des développements du marché.

5. Assurance contre le défaut d'exécution des entrepreneurs ou des sous-traitants	
Objet/sommaire	Cette garantie vise à protéger le propriétaire/le constructeur contre le défaut d'exécution des sous-traitants et des fournisseurs à l'égard de contrats et de bons de commande désignés. Un des principaux avantages est que l'existence d'un défaut d'exécution suffit à déclencher la garantie : l'assureur ne remet pas en question la légalité de la faute, laissant les tribunaux trancher la question. Cette police couvre les frais engagés pour remplir les obligations du sous-traitant ou du fournisseur et pour corriger les éléments défectueux ou non conformes, les frais juridiques et les honoraires professionnels découlant du défaut, ainsi que les frais accessoires, y compris les dommages-intérêts contractuels, le coût d'accélération et les frais généraux supplémentaires. Cette police est assortie d'une limite globale et d'une limite par événement. Elle prévoit une franchise unique et une clause de coassurance.
Conditions/commentaires	La garantie est conditionnelle à la solvabilité et à l'historique d'exécution des sous-traitants ou des fournisseurs. Il faut qu'il y ait défaut pour que la couverture s'applique. La police doit avoir été souscrite avant que le défaut ne se produise. Autrement dit, un défaut d'exécution passé ou actuel de sous-traitants ou de fournisseurs n'est pas couvert. En outre, l'assuré ne peut transférer par contrat sa responsabilité à l'égard du paiement des franchises et de la coassurance. Il s'agit d'un point important parce que les franchises et la coassurance sont justement établies pour que l'assuré se sente personnellement « concerné » et qu'il prenne les mesures nécessaires pour prévenir les défauts et les pertes.

Assurance automobile

Objet/sommaire	Au Canada, l'assurance automobile est offerte sur le marché concurrentiel et par des sociétés appartenant au gouvernement. Les systèmes varient d'une province à l'autre, mais toutes les polices offrent trois garanties de base : assurance de responsabilité civile envers les tiers (dommages corporels et matériels), assurance-accident et assurance-vie pour les occupants de l'automobile, et couverture des dommages matériels au véhicule assuré.
Description	**Ontario** Le système ontarien en est un d'indemnisation sans égard à la responsabilité qui est assorti d'un « seuil d'application ». Les indemnités versées pour des blessures corporelles sont rajustées et réglées par l'assureur de la personne qui les a subies, peu importe à qui incombe la faute, à moins que la personne blessée ne soit morte ou n'ait subi une déficience grave et permanente (selon le seuil prévu par la loi), auquel cas elle pourra intenter une action en dommages-intérêts en vertu du droit de la responsabilité délictuelle. Les dommages matériels occasionnés à des tiers sont réglés selon un système de responsabilité délictuelle, à condition que les dommages n'aient pas été causés à une autre automobile. Dans le cadre du régime global d'indemnisation sans égard à la responsabilité, tous les dommages matériels sont directement indemnisés par l'assureur du véhicule endommagé, peu importe à qui incombe la faute. Le demandeur doit cependant assumer une franchise proportionnelle à sa part de responsabilité dans l'accident. **Provinces atlantiques, Alberta et territoires** Les provinces et les territoires de cette catégorie ont établi un programme d'assurance automobile (responsabilité délictuelle) à degrés variables. Dans ces ressorts, les polices d'assurance comportent trois volets : A) responsabilité civile à l'égard des tiers ; B) accidents ; C) dommages matériels. L'indemnisation des préjudices causés à des tiers, qu'il s'agisse de blessures corporelles ou de dommages aux biens, est régie par les principes du droit de la responsabilité délictuelle. La même règle s'applique aux dommages matériels. Les pertes survenues lors d'un accident sont entièrement couvertes par la police automobile de l'assuré responsable grâce à une couverture combinée de la responsabilité civile à l'égard des tiers (pour le véhicule du conducteur non fautif) et des dommages matériels (pour le véhicule du conducteur fautif). **Colombie-Britannique, Saskatchewan et Manitoba** Chacune de ces provinces est dotée d'un système d'assurance gouvernemental sans égard à la responsabilité. Un assureur est chargé de fournir la couverture obligatoire : l'Insurance Corporation of British Columbia (ICBC) en Colombie-Britannique, la Saskatchewan General Insurance (SGI) en Saskatchewan et la Manitoba Public Insurance Corporation (MPIC) au Manitoba. Tous les dommages matériels et les dommages à des tiers sont indemnisés par la compagnie d'assurance gouvernementale, peu importe qui les a causés. **Québec** Au Québec, le système ne tient absolument pas compte de la responsabilité, mais il se divise entre le marché privé et le gouvernement provincial. La Société de l'assurance automobile du Québec est chargée de fournir l'assurance contre les blessures corporelles à tous les résidents de la province. Contrairement au système de l'Ontario, il n'existe pas de seuil d'application ni de régime privé pour l'assurance contre les accidents. Les dégâts matériels sont couverts par des assureurs privés et rajustés par un régime d'indemnisation directe sans égard à la responsabilité.

Assurance automobile	
	Les dommages causés aux biens appartenant à des tiers sont couverts par les assureurs privés en fonction de la responsabilité délictuelle, à condition que le bien endommagé ne soit pas une autre automobile.
Conditions/commentaires	De nombreuses conditions s'appliquent à l'assurance automobile. La plus importante exige que l'assuré déclare tous les aspects de ses activités, demandes de règlement antérieures, véhicules et conducteurs lors de la souscription. Toute information relative à l'assurance automobile qui n'est pas communiquée à ce moment-là peut amener l'assureur à réduire la couverture ou annuler la police et faire en sorte que l'assuré ne soit plus en mesure d'obtenir de l'assurance à un prix abordable à l'avenir. Pire encore, les demandes de règlement présentées au titre de la police pourraient être refusées. Notons qu'un système « sans égard à la responsabilité » s'oppose au système de responsabilité délictuelle car il n'offre aucun recours envers les tiers responsables. Toutefois, pour chaque accident, la part de responsabilité de l'assuré est évaluée et une franchise est fixée en conséquence ; le degré et la fréquence des fautes peuvent avoir un effet défavorable sur le dossier d'assurance du conducteur.
Liste de contrôle de la variabilité	Les polices d'assurance automobile sont régies par les provinces ; par conséquent, tous les assureurs d'une province donnée fournissent une couverture identique. Certains aspects doivent tout de même retenir notre attention : ■ des avenants peuvent restreindre la portée de la couverture ; ■ les limites fixées pour les avenants varient d'un assureur à l'autre ; ■ la couverture varie énormément selon le système d'assurance de chaque province ; ■ le montant minimum des franchises ; ■ les exigences de souscription.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 63 dans le secteur privé ; 4 dans le secteur public Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 18
Remarque	L'offre d'assurance automobile est limitée par le refus des assureurs de se spécialiser dans cette catégorie ; en effet, ceux-ci n'acceptent de fournir cette couverture que si elle accompagne un autre produit, comme une assurance responsabilité générale. Cela fait considérablement diminuer la disponibilité de l'assurance automobile pour les entrepreneurs puisque la propension des assureurs à prendre des risques n'est pas la même pour la catégorie de responsabilité civile générale que pour la catégorie automobile.

Cautionnement

*Le cautionnement **N'EST PAS** une forme d'assurance*

Objet/sommaire	Le but du cautionnement est de garantir au propriétaire d'un projet que l'entrepreneur exécutera les travaux comme il s'est engagé à le faire. Les cautionnements ne sont pas des assurances, mais ils sont émis par les compagnies d'assurance, car celles-ci possèdent les ressources financières nécessaires ainsi qu'une bonne compréhension du risque.
Description	Un cautionnement est un contrat entre trois parties par lequel la caution (la compagnie d'assurance qui fournit la sûreté) garantit au débiteur principal (le propriétaire du projet) que le créancier (l'entrepreneur) exécutera les travaux. Si, à tout moment pendant la construction, l'entrepreneur n'était pas en mesure d'achever les travaux ou de respecter les conditions du contrat, le débiteur principal peut faire appel à la caution pour que celle-ci prenne en charge l'exécution des travaux. Dans ce scénario particulier, un cautionnement de bonne exécution serait nécessaire. Sans cela, il serait pratiquement impossible pour un propriétaire d'entreprendre un projet de construction car le risque de pertes serait trop élevé. La principale condition pour qu'un constructeur puisse obtenir un cautionnement est sa situation financière. Seules les entreprises bien dotées en capitaux permanents, rentables et disposant de ressources suffisantes pour effectuer le travail se qualifient pour obtenir un cautionnement. Comme il ne s'agit pas d'une assurance, si la caution se voyait obligée de prendre en main l'achèvement du projet, elle s'attendrait ensuite à ce que l'entrepreneur la rembourse et disposerait d'un recours légal envers lui. Cependant, il n'est pas rare que l'entrepreneur soit criblé de dettes et que la caution doive assumer les pertes.
Conditions/commentaires	Pour ce motif, la caution exige également que les débiteurs de l'entrepreneur cautionné lui donnent des garanties personnelles par le biais d'une entente dans laquelle les débiteurs donnent en gage leurs avoirs personnels pour le cas où la caution doive terminer le projet. Bien que la valeur de ces biens soit dérisoire par rapport à l'ampleur de la perte, cette mesure vise à faire en sorte que les débiteurs aient un intérêt direct à bien gérer financièrement l'entreprise et à ne pas prendre des engagements excédant leur capacité. La caution recouvrera tous ses frais sur les avoirs personnels des débiteurs : il s'agit donc d'une condition très sérieuse qui doit être examinée attentivement par les débiteurs. Comme le constructeur et le propriétaire sont habituellement une seule et même personne, le cautionnement de bonne exécution n'est habituellement pas nécessaire. Toutefois, les gouvernements et les entreprises publiques exigent de plus en plus que les constructeurs se procurent un cautionnement avec des débiteurs de la province afin d'assurer que leurs ressources financières sont suffisantes pour respecter le programme provincial de garantie des maisons neuves.
Liste de contrôle de la variabilité	Les cautionnements offerts sont habituellement semblables car la plupart des cautions utilisent des documents normalisés. Il se peut que la forme varie lorsque celle-ci est imposée par le créancier (le propriétaire du terrain). En outre, les cautions ont chacune leurs propres conditions et exigences financières quant aux avoirs personnels requis et au nombre de ces avoirs, et peuvent imposer ou non l'exigence relative aux avoirs du conjoint.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 43 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 17

Cautionnement *Le cautionnement **N'EST PAS** une forme d'assurance*	
Disponibilité	Une vingtaine de sociétés de cautionnement sont très actives au Canada et vingt-trois autres ont des activités plus restreintes. Chaque fournisseur a ses propres exigences et sa propre tolérance au risque. En règle générale, si la santé financière d'une entreprise est bonne et qu'elle possède de bons capitaux propres, un bon rendement et un bon plan d'affaires, elle trouvera facilement une société prête à la cautionner.

Assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants		
Objet/sommaire	Cette assurance couvre la responsabilité légale des administrateurs et des dirigeants d'une société. Elle couvre aussi la responsabilité de la société d'indemniser ses administrateurs et dirigeants.	
Description	Cette police offre une protection contre les « actes fautifs », généralement définis comme n'importe quel type d'actes posés par un administrateur ou un dirigeant dans le cours normal de ses fonctions et qui cause un préjudice financier aux parties détenant une participation dans la société, notamment les actionnaires, les employés, les fournisseurs, les investisseurs et le public en général.	
Conditions/commentaires	Dans toutes les provinces canadiennes, la loi oblige les administrateurs et les dirigeants à assumer une responsabilité personnelle à différents égards, y compris les pratiques d'emploi et la responsabilité fiduciaire pour les régimes de retraite. Quiconque agit à titre d'administrateur ou de dirigeant d'une société devrait détenir une telle protection.	
Liste de contrôle de la variabilité	Il est nécessaire de faire appel à un courtier expérimenté pour qu'il évalue les besoins précis du constructeur en matière d'assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants.	
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs :	17
	Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	10

Répartition et assurabilité du risque

Il importe de connaître les différentes formes d'assurance offertes sur le marché, mais il peut être difficile de déterminer quelles parties doivent souscrire telle ou telle couverture. Par exemple, qui devrait souscrire une assurance de responsabilité civile - chantier ? Qui devrait souscrire une assurance contre les risques des constructeurs ?

Le tableau suivant montre les produits d'assurance que chaque participant à un projet devrait acheter. Il s'agit d'une description générale qui doit être adaptée en fonction des obligations contractuelles particulières.

Tableau de répartition et d'assurabilité du risque

Risque	Propriétaire	Consultant	Entrepreneur	Sous-traitant	Chantier
Blessures causées aux employés de l'entrepreneur (risque lié à la santé et à la sécurité) (risque lié à la sécurité sur le chantier)	Assurance responsabilité civile générale ou assurance responsabilité civile indirecte	Assurance responsabilité civile générale ou assurance responsabilité civile professionnelle	Assurance contre les accidents du travail	Assurance responsabilité civile générale	Propriétaire, consultant, sous-traitant
Blessures causées aux employés des sous-traitants (risque lié à la santé et à la sécurité) (risque lié à la sécurité sur le chantier)	Assurance responsabilité civile générale ou assurance responsabilité civile indirecte	Assurance responsabilité civile générale ou assurance responsabilité civile professionnelle	Assurance responsabilité civile générale	Assurance contre les accidents du travail	Propriétaire, consultant, entrepreneur
Blessures causées à des membres du public (risque de blessures à des tiers) (risque lié à la sécurité sur le chantier)	Assurance responsabilité civile générale ou assurance responsabilité civile indirecte	Assurance responsabilité civile générale ou assurance responsabilité civile professionnelle	Assurance responsabilité civile générale	Assurance responsabilité civile générale	Toutes les parties
Dommages matériels causés à l'ensemble pendant les travaux (risque d'accidents sur le chantier) (risque de vandalisme et de terrorisme)	Assurance contre les risques des constructeurs	Assurance responsabilité civile générale ou assurance responsabilité civile professionnelle	Assurance contre les risques des constructeurs	Assurance contre les risques des constructeurs	Ne s'applique pas
Dommages matériels causés à l'ensemble après la fin des travaux (risque de défaillance de produits ou services)	Assurance des biens	Assurance responsabilité civile professionnelle	Assurance responsabilité civile générale - risque après travaux	Assurance responsabilité civile générale - risque après travaux	Entrepreneur, sous-traitant (risque après travaux)
Dommages matériels causés à des propriétés adjacentes (risque de dommages matériels à des tiers)	Assurance responsabilité civile générale	Assurance responsabilité civile professionnelle	Assurance responsabilité civile générale	Assurance responsabilité civile générale	Propriétaire, entrepreneur, sous-traitant
Dommages matériels causant une perte indirecte (risque d'interruption des travaux)	Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs	Assurance responsabilité civile professionnelle	Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs	Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs	Ne s'applique pas

Risque	Propriétaire	Consultant	Entrepreneur	Sous-traitant	Chantier
Dommages matériels causés au matériel de l'entrepreneur (risque d'accidents sur le chantier)	N'est habituellement pas assuré	N'est habituellement pas assuré	Police flottante pour le matériel de l'entrepreneur	Police flottante pour le matériel de l'entrepreneur	Ne s'applique pas
Risque de fraude par des employés ou des tiers	Assurance contre les détournements, la disparition et la destruction	Assurance contre les détournements, la disparition et la destruction	Assurance contre les détournements, la disparition et la destruction	Assurance contre les détournements, la disparition et la destruction	Ne s'applique pas
Dommages causés par un retard justifiable (risque d'interruption des travaux) (risque de changement de l'état du sol) (risque de catastrophe naturelle) (risque lié aux relations de travail) (risque de vandalisme et de terrorisme)	Couverture contre les situations de force majeure	Pas nécessaire	Pas nécessaire	Pas nécessaire	Ne s'applique pas
Dommages causés par un retard non justifiable (risque de dépassement des coûts) (risque de changement de l'état du sol) (risque lié aux ressources humaines)	Couverture contre les retards d'achèvement	N'est habituellement pas nécessaire	Couverture des dommages-intérêts contractuels	N'est habituellement pas nécessaire	Ne s'applique pas
Risque de pollution	Assurance responsabilité contre les dommages à l'environnement	Assurance responsabilité professionnelle comprenant une couverture contre les risques de pollution	Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution	Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution	Ne couvre pas les pertes attribuables à la pollution
Risque lié à l'exécution par l'entrepreneur	Cautionnement de bonne exécution (l'entrepreneur est le créancier)	Ne s'applique pas	Cautionnement de bonne exécution (le sous-traitant est le créancier)	Ne s'applique pas	Ne s'applique pas
Risque lié aux matériaux et aux fournitures (risque lié à la chaîne d'approvisionnement)	Cautionnement de bonne (l'entrepreneur est le créancier)	Ne s'applique pas	Cautionnement de bonne exécution (le sous-traitant est le créancier)	Ne s'applique pas	Ne s'applique pas

Risque	Propriétaire	Consultant	Entrepreneur	Sous-traitant	Chantier
Risque de crédit (défaut)	Défaut d'exécution de l'entrepreneur (l'entrepreneur est le débiteur)	Ne s'applique pas	Défaut d'exécution de l'entrepreneur (le sous-traitant est le débiteur)	Ne s'applique pas	Ne s'applique pas
Risque de défaillance de produits ou services	Couverture contre le risque après travaux	Couverture contre le risque après travaux	Couverture contre le risque après travaux	Couverture contre le risque après travaux	Ne s'applique pas
Risque d'estimation	Cautionnement de bonne exécution (l'entrepreneur est le créancier) + documents de construction	Ne s'applique pas	Aucune assurance pour le propriétaire Cautionnement de bonne exécution (le sous-traitant est le créancier) + documents de construction	Aucune assurance disponible	Ne s'applique pas
Risque juridique et réglementaire	Aucune assurance disponible	Aucune assurance disponible	Aucune assurance disponible	Aucune assurance disponible	Ne s'applique pas
Risque de taux d'intérêt	Aucune assurance disponible	Aucune assurance disponible	Aucune assurance disponible	Aucune assurance disponible	Ne s'applique pas
Risque lié à la répartition du risque	Aucune assurance disponible	Assurance responsabilité civile professionnelle	Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs	Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs	Ne s'applique pas

Déterminer la limite de couverture

La limite de couverture est une variable clé en assurance de la construction. Elle doit être déterminée pour chaque projet et pour chaque type de couverture. Quelques principes à suivre pour aider le constructeur à déterminer une limite appropriée sont exposés ci-dessous.

La limite de couverture entre dans le calcul du coût total du risque. Lorsqu'une limite de couverture est insuffisante, un risque plus élevé est assumé par le constructeur, ce qui fait augmenter le coût du risque. Le choix de limites judicieuses contribue à assurer la disponibilité continue de l'assurance en se conformant aux conditions des polices.

Procédure de détermination des limites

Assurance des biens

- Dresser l'inventaire de tous les biens détenus en propriété ou en location.
- Estimer le coût de remplacement de tous les biens d'après leur valeur de remplacement actuelle.
- Inclure un facteur d'inflation pour toute la durée du contrat.
- Additionner la valeur de remplacement de tous les biens.
- Le total constitue la limite de couverture minimale nécessaire.

Assurance contre les risques des constructeurs

- Consulter les documents de construction.
- Déterminer le coût total du projet en tenant compte des frais essentiels et accessoires.
- Prévoir une allocation pour les estimations incorrectes.
- La valeur totale de la construction et de l'allocation constitue une bonne limite de couverture.

Police flottante pour le matériel des entrepreneurs

- Dresser l'inventaire du matériel détenu en propriété ou en location ou qui est sous la garde du constructeur.
- Inclure tous les emplacements, chantiers et lieux d'entreposage.
- Vérifier les modalités de la police concernant la valeur de remplacement et la valeur réelle.
- Estimer la valeur actuelle du matériel devant être calculé selon la valeur réelle.
- Estimer la valeur actuelle du matériel devant être calculé selon la valeur de remplacement.
- La valeur totale de l'ensemble du matériel (valeur réelle et valeur de remplacement) constitue une bonne limite de couverture.

Protection contre l'interruption des travaux

- Utiliser le tableau de ventilation portant sur l'interruption des travaux.
- Consulter les états financiers pour remplir le tableau ou faire appel à un comptable.
- La valeur figurant au tableau constitue la limite de couverture appropriée.

Couverture des frais accessoires - assurance contre les risques des constructeurs

- Consulter les documents de construction afin de déterminer le montant des frais accessoires.
- Additionner le montant des frais accessoires et des frais essentiels liés au projet le plus important de l'année.
- S'assurer que la limite de la police contre les risques des constructeurs englobe les frais accessoires.
- Choisir une période d'indemnisation en tenant compte des éléments suivants :
  - (v) temps nécessaire à la reconstruction ;
  - (vi) retards dans les travaux de reconstruction ;
  - (vii) enquêtes et règlements ;
  - (viii) rectification de vices ou d'erreurs non couverts par l'enquête.

Couverture des biens en transit

- Évaluer l'ampleur des travaux qui seront exécutés dans le cadre du projet.
- Déterminer la valeur du matériel et des produits qui devront être transportés jusqu'au chantier ou à partir de celui-ci.
- Calculer la valeur du plus gros envoi qui sera expédié dans le cadre du projet.
- Au minimum, la limite doit refléter la valeur du plus gros envoi.

Assurance responsabilité civile commerciale

- Au minimum, la limite doit couvrir toutes les obligations contractuelles.
- Utiliser les données de référence fournies par votre courtier pour fixer des normes correspondant à la taille et au champ d'activités de votre entreprise.
- Les limites moyennes établies par cette analyse ne doivent servir qu'à vous guider.
- Choisissez toujours la limite la plus élevée et abordable possible.

Assurances de responsabilité civile excédentaire et complémentaire

- Au minimum, obtenir une limite suffisante pour remplir toute exigence contractuelle.
- Choisissez toujours la limite la plus élevée et abordable possible.

Assurance de responsabilité civile - chantier

- Tenir compte du nombre total de participants au projet, y compris les gens de métier et les consultants.
- Tenir compte de l'envergure et de la durée du projet.
- Choisissez une limite de couverture en fonction des éléments précédents.
- Choisissez toujours une limite plus élevée que celle que vous croyez nécessaire.

Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs

- Au minimum, la limite doit respecter toute obligation contractuelle.
- La limite doit être au moins aussi élevée que celle de votre assurance responsabilité civile commerciale.
- Choisissez la limite la plus élevée et abordable possible.

Assurance responsabilité civile - pollution

- Au minimum, la limite doit respecter toute obligation contractuelle.
- La limite doit être au moins aussi élevée que celle de votre assurance responsabilité civile commerciale.
- Une limite de couverture plus élevée est nécessaire pour les travaux plus risqués.

Protections spéciales

- Ces couvertures sont souvent assorties de limites prédéterminées par l'assureur.
- La limite doit correspondre au degré d'exposition au risque tel qu'il a été mesuré par une analyse appropriée.
- Choisissez la limite la plus élevée et abordable possible.

Assurance automobile

- L'assurance responsabilité civile automobile à l'égard de tiers doit être assortie d'une limite au moins aussi élevée que celle de votre assurance responsabilité générale.
- L'assurance responsabilité civile automobile excédentaire doit être assortie d'une limite au moins aussi élevée que celle de votre assurance excédentaire ou complémentaire.
- Pour tous les avenants qui restreignent la valeur des dommages matériels, choisissez une limite suffisante pour couvrir toutes les activités.
- Pour les avenants à limites variables, achetez la protection maximale offerte par votre assureur.

3

Étape 3 : Assurance non traditionnelle

Dans la présente section, nous examinons et comparons diverses options d'assurance non traditionnelle comme solutions de rechange à l'assurance traditionnelle. Toutes les formes d'assurance non traditionnelle sont en fait de l'autoassurance. En pratique, la majorité des programmes d'autoassurance couvrent des niveaux de risque financier moins élevés alors qu'on a généralement recours à l'assurance traditionnelle pour les niveaux de risque très élevés (ou catastrophiques).

Les solutions de rechange à l'assurance traditionnelle envisagées dans le présent rapport peuvent être classées selon les catégories suivantes : programmes d'assurance pour assuré unique, programmes d'assurance pour assurés multiples et programmes de sociétés captives.

Programmes d'assurance pour assuré unique	Programmes d'assurance pour assurés multiples	Programmes de sociétés captives
Risque délimité	Échanges d'assurance de réciprocité	Société captive appartenant à une société mère unique
	Franchise financée par le groupe	Société captive appartenant à un groupe
		Location d'une société captive (ou société captive louée)
		Société captive en cellules isolées

La principale différence entre les programmes d'assurance pour assuré unique et les programmes d'assurance pour assurés multiples est que, dans ce dernier cas, le risque est partagé entre les membres participants.

Les divers types de sociétés captives sont les solutions d'assurance non traditionnelle les plus répandues et plusieurs des points traités s'appliquent également aux formes de financement du risque ; par conséquent, une grande partie du texte qui suit porte sur les sociétés captives.

Risque délimité

Risque délimité	
Définition	Le risque délimité est un concept du marché de l'assurance qui combine le financement formel des risques autoassurés et un transfert de risque limité. Les souscripteurs d'assurance traditionnelle répartissent les pertes de quelques assurés entre un grand nombre de détenteurs de police d'assurance. Par contre, les souscripteurs de risque délimité répartissent les pertes d'un seul assuré sur une certaine période.
Objet/sommaire	Pour la majorité des assurés, la principale raison pour participer à un programme de risque délimité n'est pas le transfert de risque, mais plutôt la facilitation de la gestion des bénéfices ou des flux de trésorerie. Le programme de risque délimité est plus approprié pour les risques liés aux biens ou aux pertes d'exploitation dans les cas où une perte importante est possible mais improbable au cours d'une année donnée. Le programme de risque délimité traditionnel offre une seule limite globale répartie sur une période de plusieurs années. La prime, qui est habituellement payable en versements égaux sur une période de plusieurs années, sera accumulée jusqu'à la limite et, par conséquent, le programme est autofinancé par l'assuré. La prime, déduction faite des frais du souscripteur et de l'impôt sur les primes, est placée dans un fonds portant intérêts qui est géré par le souscripteur. Les pertes sont payées, jusqu'à concurrence de la limite de la police, d'abord à même le fonds et ensuite par le souscripteur si le fonds ne suffit pas. À la fin de la période de plusieurs années, tout solde du fonds peut être remis à l'assuré, ou le programme peut être reporté. Le principal avantage du programme de risque délimité est que les coûts d'autoassurance sont stabilisés pendant une période et limités à la prime annuelle. Lorsqu'une perte importante est subie au début du programme, le souscripteur couvrira tout montant insuffisant dans le fonds. De plus, il est également possible d'obtenir un rendement important sur les primes si aucune perte n'est subie pendant la période couverte par la police. Bien que le programme de risque délimité équivaille à de l'autoassurance, s'il est combiné à un élément de transfert de risque suffisant, le programme pourrait être considéré dans son ensemble comme une police d'assurance traditionnelle. Les programmes de risque délimité exigent d'importants investissements en capitaux ; la majorité des programmes mis sur le marché exigent des primes de plusieurs millions de dollars. Les sommes versées par l'assuré ne seront pas toutes utilisées pour financer les pertes éventuelles. Les souscripteurs de risque délimité exigeront des frais pour couvrir les profits, les dépenses et une prime pour l'élément de transfert de risque du programme – ces coûts s'élèvent à environ 10 % de la prime nette. En plus de la prime minimale, la plupart des souscripteurs de risque délimité sont situés soit aux États-Unis ou aux Bermudes, ce qui peut occasionner des frais de façade supplémentaires. Il peut également y avoir un coût d'opportunité, puisque l'intérêt crédité au fonds par le souscripteur sera généralement inférieur au rendement qui aurait autrement été obtenu – les assurés reçoivent habituellement un crédit au taux préférentiel moins 1 %.
Prochaines étapes	Le risque délimité est une forme d'autoassurance à laquelle participe un assureur commercial. Par conséquent, il est important pour une entreprise qui s'intéresse au risque délimité de faire appel aux services d'un courtier d'assurance qui possède une expertise dans la négociation des modalités et conditions ainsi que dans l'évaluation des coûts et des avantages d'un programme de risque délimité. En pratique, on trouve très peu de programmes de risque délimité au Canada.

Risque délimité

Dans le domaine des solutions de rechange à l'assurance traditionnelle, les sociétés captives et les sociétés d'assurance réciproque sont beaucoup plus répandues, du moins dans le marché canadien. Cela est dû principalement à la nécessité d'investir une importante partie des liquidités (bien que certains souscripteurs de risque délimité puissent démontrer une certaine souplesse à cet égard).

Exemple

Risque délimité	
Contexte	Nous ignorons s'il existe actuellement des programmes de risque délimité pour les constructeurs canadiens. Toutefois, depuis 2002, plusieurs programmes ont été mis en place en Californie. Les primes excessivement élevées ont été l'élément déclencheur de la mise en œuvre de ces programmes. Lorsque ces programmes ont été créés, certains constructeurs se voyaient offrir des primes d'assurance s'élevant à plus de 80 % de la limite des polices qui leur étaient offertes dans le marché de l'assurance traditionnelle.
Justification	Le programme de risque délimité permet aux constructeurs de fournir une preuve d'assurance et, par conséquent, de poursuivre leur exploitation. De plus, dans le cadre d'un programme de risque délimité, lorsqu'un constructeur jouit d'un bon dossier de sinistres pendant la durée de la police, il peut obtenir une remise de primes. Cela permettrait donc éventuellement de réduire les coûts.
Résultat	
Les programmes avaient tous des caractéristiques similaires. Dans chaque cas, le constructeur était tenu de « financer entièrement » la police. Dans le cas d'un programme entièrement financé, l'assuré paie une prime (ou fournit une garantie financière, soit généralement une lettre de crédit) équivalant à la limite de la police. De plus, l'assureur de risque délimité exigeait un montant suffisamment élevé pour couvrir l'impôt de l'État sur les primes et une marge de profit. La majorité de ces programmes étaient assortis d'une limite de un ou deux millions de dollars.	

Échange d'assurance de réciprocité

Échange d'assurance de réciprocité	
Définition	Les sociétés d'assurance réciproque sont des assureurs agréés. Toutes les provinces et les territoires ont adopté des lois habilitantes visant les sociétés d'assurance réciproque. Celles-ci sont surveillées sur une base régulière par le surintendant des assurances du territoire, tout comme les assureurs conventionnels qui offrent de l'assurance au public. La société d'assurance réciproque exploite son entreprise par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir qui agit à titre de mandataire de chaque participant au programme.
Objet/sommaire	Une société d'assurance réciproque est un groupe d'entreprises non constitué en personne morale qui se réunissent afin de répartir les risques et les pertes liés à leurs activités. Si l'un des membres de la société d'assurance réciproque subit une perte, tous les membres contribuent au paiement de cette perte selon une formule préétablie. Les membres, que nous appellerons les participants, couvrent les pertes en payant une certaine prime initiale et en acceptant de payer au besoin une prime additionnelle.
Prochaines étapes	La première étape pour établir une société d'assurance réciproque est d'identifier les entreprises de nature similaire ayant des risques d'exploitation semblables. Les parties doivent être disposées à partager le risque, l'information et les meilleures pratiques en matière de gestion du risque. Un plan d'affaires officiel et détaillé doit être élaboré et soumis au surintendant des assurances pour approbation avant qu'un permis soit accordé. Un consultant qualifié peut aider le groupe à choisir le véhicule le plus approprié à sa situation particulière. À titre d'observation générale, les sociétés d'assurance réciproque au Canada sont généralement établies par des organismes à but non lucratif (comme les municipalités, les universités et les hôpitaux) et les sociétés captives sont généralement constituées par des sociétés à but lucratif.

Franchise financée par le groupe

Franchise financée par le groupe	
Définition	Le programme de franchise financée par le groupe est très similaire à la société d'assurance réciproque ou à la société captive appartenant à un groupe, à l'exception du fait qu'aucune société autorisée n'est créée pour souscrire le risque du groupe.
Objet/sommaire	L'avantage d'une franchise de groupe par rapport aux autres options est que les coûts d'établissement et d'exploitation sont réduits. Le choix d'établir une franchise financée par le groupe plutôt qu'une entité plus formelle (société captive/société d'assurance réciproque) découle souvent du lien entre les membres. Les programmes pour assurés multiples, où les membres doivent souscrire une assurance par l'entremise du groupe, auront d'avantage recours à un fonds collectif que les programmes volontaires. C'est la relation entre les membres qui lie les assurés. De manière générale, un contrat avec les souscripteurs n'est pas requis.
Prochaines étapes	Au Canada, la majorité des programmes de franchise financée par le groupe ont été fondés par des franchiseurs, des associations professionnelles (y compris les associations commerciales) et les groupes religieux (bien qu'il y ait des exemples où tous ces types de groupe ont formé des sociétés captives). Dans certains cas, le fonds collectif est une entité constituée séparément mais il n'est pas un assureur agréé. Habituellement, les primes payées par les membres sont détenues en fiducie. Les fonds peuvent être gérés par le courtier en assurance du programme ou par l'association.

Exemple

Société d'assurance réciproque/Franchise financée par le groupe	
Contexte	Les sociétés d'assurance réciproque sont fréquemment utilisées au Canada par des organismes sans but lucratif afin de partager et de financer les risques autoassurés. En voici quelques exemples : Canadian Universities Reciprocal Insurance Exchange (CURIE), Ontario Municipal Insurance Exchange (OMEX) et Health Insurance Reciprocal of Canada (HIROC). Les programmes de franchise financée par le groupe sont habituellement fondés par des associations professionnelles, des franchiseurs et des groupes religieux. Au Québec, les membres d'un ordre professionnel, selon la définition de cette expression dans le Code des professions, peuvent constituer un fonds d'assurance s'ils sont autorisés par le ministre des Finances et autorisés par l'Agence nationale d'encadrement du secteur financier. Une fois constitué, ce fonds d'assurance est l'assureur de responsabilité civile professionnelle exclusif de tous les membres de l'ordre. Ces programmes sont de nature similaire à celle des sociétés d'assurance réciproque et des fonds collectifs. Au Québec, une association commerciale dans le domaine de la construction résidentielle a pris la décision pendant l'année 2004 de retenir cette option. Cette décision a été prise en raison de l'augmentation des primes et d'un manque évident de concurrence entre les sociétés d'assurance.
Justification	Les demandes de règlement présentées par les membres sont globalement prévisibles d'un point de vue actuariel. Dans le cadre d'un régime d'assurance traditionnelle, le souscripteur exigera un certain montant pour les pertes prévues, et y ajoutera une marge de risque, une marge de profit et les dépenses administratives. En retirant la compagnie d'assurance des pertes prévues, le fonds d'assurance offrait à l'association la possibilité de réduire les coûts d'assurance prévus de ses membres.
Résultat	
Nous prévoyons que le programme sera mis en place au début de 2005.	

Programmes de sociétés captives

La société d'assurance captive a un objet social limité et est une filiale en propriété exclusive d'une organisation ou d'un groupe qui n'œuvrent habituellement pas dans le domaine de l'assurance. La principale fonction d'une société captive est d'assurer certains risques, ou tous les risques, de sa société mère ou des sociétés liées à sa société mère, et des autres filiales. Les sociétés captives sont des entités juridiques constituées par une société mère ou par plusieurs sociétés mères similaires (par exemple, une association commerciale). De manière générale, elles sont domiciliées à l'étranger (offshore) ou localement (onshore), où des infrastructures réglementaires ont été mises en place pour favoriser le développement des sociétés captives.

Les sociétés captives sont souvent considérées comme étant réservées aux grandes entreprises, soit une option disponible et viable uniquement pour les plus grandes sociétés canadiennes. Cela est cependant faux. En fait, il existe plusieurs formes de sociétés captives. La société captive appartenant à une société mère unique est l'option la plus appropriée pour les entreprises de grande taille (500 000 $ en primes d'assurance ou plus), mais il y a également les sociétés captives appartenant à un groupe et la location de société captive pour les entreprises de taille moyenne (250 000 $ à 499 000 $ en primes d'assurance) et les entreprises de petite taille (moins de 250 000 $ en primes d'assurance).

Ce moyen de sortir du marché de l'assurance traditionnelle ne devrait pas être considéré comme un truc à court terme pour échapper au resserrement du marché de l'assurance[1]. La constitution d'une société captive exige qu'on y consacre du temps. Idéalement, la société captive n'est pas utilisée comme abri contre l'escalade des prix actuels ; elle constitue plutôt une révolution conceptuelle à long terme. La transition vers une société captive, si elle est effectuée correctement, peut présenter des avantages tant à court terme qu'à long terme pour votre entreprise. Si cette transition n'est pas effectuée correctement, elle peut occasionner de mauvaises surprises, notamment une augmentation de l'impôt et d'autres dépenses imprévues.

Le relâchement du marché des assurances[2] qui a perduré de 1986 à 2001 n'a certes pas stimulé la croissance du marché des sociétés captives, mais il n'a pas eu pour effet d'éliminer les sociétés captives comme certains l'avaient prédit. Certaines sociétés captives avaient été constituées comme solution de rechange au dernier resserrement du marché de l'assurance, mais plusieurs firmes qui ont fondé des sociétés captives ont conclu qu'il était avantageux de conserver ces programmes.

Certaines des premières sociétés captives étaient des sociétés captives appartenant à une société mère unique fondées par de grandes multinationales. Plus la société est grande, plus son dossier de sinistres est exact d'un point de vue statistique. À l'exception des pertes catastrophiques, les sociétés de grande taille peuvent évaluer avec une certaine

[1] Les primes d'assurance et les franchises sont à la hausse et la couverture est plus restreinte.

[2] Les primes d'assurance et les franchises sont à la baisse et les couvertures sont plus larges.

exactitude, leurs pertes primaires, tout comme les assureurs. Pour ces sociétés, l'assurance en deçà d'un certain seuil ne constitue qu'un échange de dollars assorti du paiement de frais pour les dépenses et les profits de l'assureur. Plutôt que de continuer à payer les assureurs pour couvrir les pertes, certaines grandes sociétés ont constitué leur propre filiale d'assurance privée pour couvrir leur couche primaire de risque.

La présente section contient une explication des diverses formes de sociétés captives, des domiciles nationaux (onshore) et étrangers (offshore), de la gestion des sociétés captives, des incidences fiscales et de plusieurs autres questions afin de vous aider à déterminer si la société captive constitue un choix approprié pour votre entreprise.

Avantages et coûts liés aux sociétés captives

La constitution d'une société captive peut être très avantageuse pour une organisation, mais les sociétés captives comportent certains désavantages. Par conséquent, toute discussion sur les sociétés captives doit d'abord porter sur les raisons de considérer ou non cette option.

Avantages	
Stabilisation des coûts	Le coût de l'assurance dans le marché commercial a augmenté de manière significative entre 2001 et 2003. Toutefois, si l'on remonte à une époque lointaine, soit à plus de 15 ans depuis le dernier resserrement du marché d'assurance, on constate que les primes ont chuté presque aussi rapidement qu'elles ont remonté par la suite. Le cycle actuel de resserrement du marché a ramené la tarification d'assurance au même niveau que celui du début des années 1990. Lorsqu'une entreprise finance ses propres risques au moyen d'une société captive, ces sommets et ces creux peuvent être atténués et le coût global devrait être inférieur à celui du marché de l'assurance commercial.
Réduction des coûts	Les primes offertes par les assureurs commerciaux comprennent, théoriquement, le coût des pertes, les dépenses de l'assureur et une marge de profit. Les ratios de dépenses des assureurs commerciaux se situent généralement entre 30 et 40 % de la prime. En revanche, les ratios de dépenses des sociétés captives sont largement inférieurs, soit entre 10 et 15 % et même moins. De plus, les assureurs investissent les fonds provenant des primes avant qu'ils soient utilisés pour payer les réclamations. Dans le cas d'une société captive, les revenus de placement appartiennent au propriétaire.
Disponibilité de l'assurance	En période de relâchement du marché de l'assurance, l'assurance peut être facilement souscrite à bas prix. En période de resserrement du marché de l'assurance, certaines couvertures sont onéreuses et ou ne sont pas offertes par les assureurs commerciaux (peu importe le prix). Le propriétaire d'une société captive peut déterminer quels risques seront couverts par la société captive.
Capacité d'obtenir des limites plus élevées auprès des réassureurs	Les sociétés d'assurance captives peuvent faire affaire avec les réassureurs et profitent souvent de l'expertise des intermédiaires de réassurance. Cela leur permet d'obtenir des limites plus élevées de sources qui ne sont pas directement disponibles à la plupart des assurés et ce, à un prix probablement inférieur à celui des assureurs commerciaux.

Avantages	
Économies d'impôt	Si vous vous autoassurez, vous devez prévoir et accumuler des fonds pour couvrir les pertes dès que la possibilité qu'elles se réalisent est connue, mais vous n'avez droit à une déduction fiscale que lorsque les pertes sont effectivement payées. Avec une société captive bien constituée, les primes qui lui sont payées sont déductibles. De plus, la structure de la société captive permet de devancer la déduction des pertes, puisque la société captive peut établir immédiatement des réserves pour les pertes sur son bilan sans avoir à attendre de payer les pertes. Toutefois, cela n'est pas nécessairement vrai, car le traitement fiscal des sociétés captives est une question complexe. (Les membres devraient obtenir les conseils d'un fiscaliste à ce sujet. Toutefois, pour obtenir des renseignements généraux, veuillez vous reporter à la section *Incidences fiscales* du présent rapport.)
Contrôle accru	Tous les avantages dont nous avons discuté ci-dessus permettent un contrôle accru ; le choix de la couverture d'assurance, le montant des primes payées, la manière dont les primes seront investies ainsi que d'autres aspects sont contrôlés par le propriétaire de la société captive.

Coûts	
Exigences de temps	Le processus pour déterminer, en premier lieu, si l'on devrait opter pour la société captive et constituer ensuite une telle société exige qu'on y consacre un temps considérable. Par la suite, la supervision courante de la société captive demandera également du temps.
Coût initial	Pour déterminer la faisabilité d'une société captive, il est nécessaire de procéder à une analyse approfondie des pertes, des dépenses liées au traitement des réclamations, des incidences fiscales et d'autres facteurs. La plupart des entreprises ne possèdent pas l'expertise à l'interne pour effectuer une telle analyse. Ainsi, elles devront engager une personne pour effectuer ce travail et payer pour ce service. Si une étude de faisabilité démontre que la société captive est une solution viable pour remplacer l'assurance commerciale, les coûts de constitution de la société doivent être envisagés.
Coût d'opportunité	Les fonds alloués à la capitalisation d'une société captive ne pourront être utilisés comme fonds de roulement, pour rembourser un prêt à long terme, pour racheter des actions ordinaires, ni pour financer des placements à long terme pouvant avoir un rendement supérieur.
Refus de la part de certains tiers	Certains organismes de réglementation, fournisseurs ou clients pourraient refuser l'assurance par une société d'assurance captive. De plus, certaines entreprises exigent des certificats d'assurance ou d'autres types de preuve d'assurance devant être émis seulement par des assureurs ayant obtenu une cote minimale par une agence de cotation. Ce facteur de « non-acceptation » peut être contourné par l'utilisation d'une « société prête-nom » ou d'un « assureur prête-nom », c'est-à-dire un assureur commercial qui accepte de fournir des polices d'assurance et d'émettre des certificats d'assurance même si la société captive paie la réclamation en entier. Toutefois, les assureurs commerciaux exigent des frais pour ce service, ce qui augmente le coût d'utilisation d'une société captive. (Voir la section *Arrangements de façade* du présent rapport.)

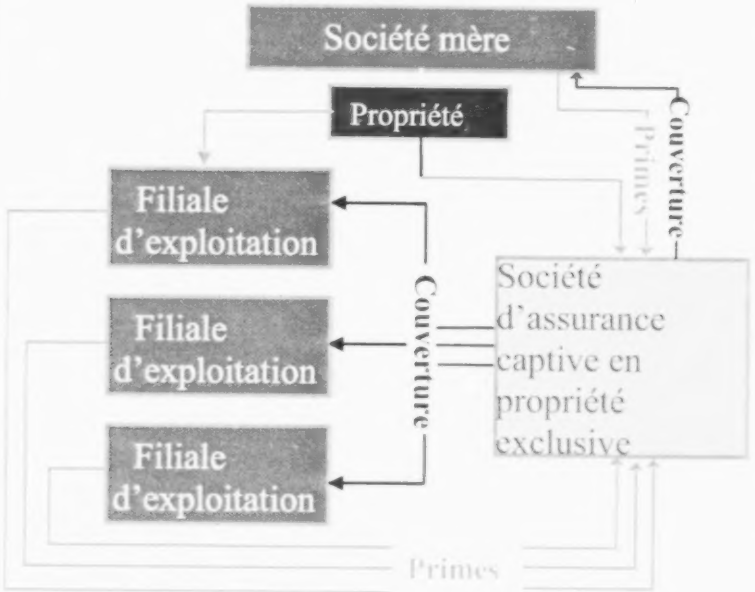
Coûts	
Risque de sinistralité négative	La majorité des sociétés captives sont constituées en partie en fonction de l'hypothèse selon laquelle les pertes futures seront similaires aux pertes antérieures, mais il est impossible de prévoir le moment où aura lieu une tempête de verglas, une importante poursuite judiciaire, un attentat terroriste ou un autre événement catastrophique. Les sociétés captives qui souscrivent des risques qui n'étaient pas autoassurés par la société mère ou les filiales pourraient engager des coûts supplémentaires en raison d'une telle sinistralité négative. S'il se produisait une catastrophe majeure ou un nombre élevé de pertes moins importantes immédiatement après la mise en place du programme de société captive, le seuil de rentabilité pourrait être difficile à atteindre.

Société captive appartenant à une société mère unique

Société captive appartenant à une société mère unique	
Définition	Une société captive appartenant à une société mère unique est une entité légale séparée qui assure les risques de sa société mère et des autres filiales de la société mère. Elle est habituellement une filiale de la société mère.
Objet/sommaire	Le propriétaire décide également de souscrire ou non une réassurance et, le cas échéant, le montant et le type de la réassurance. Le caractère confidentiel est assuré, et il y a un grand choix de domiciles (en théorie, dans n'importe quel pays). Il importe toutefois de souligner que cette liberté n'est pas illimitée. La société captive sera réglementée par l'autorité gouvernementale chargée de la surveillance des sociétés captives dans ce domicile. Le plan d'affaires de la société captive doit être raisonnable et prévoir un financement adéquat pour les risques qu'elle assume.
Prochaines étapes	Lors de la constitution d'une société captive appartenant à une société mère unique, le propriétaire assumera la totalité des coûts de l'étude de faisabilité et de la capitalisation de la société captive. Le coût initial de la capitalisation de la société captive variera selon le domicile (voir la section « Domiciles des sociétés captives » du présent rapport), selon les classes d'assurance souscrites et le volume des primes. La société captive appartenant à une société mère unique convient davantage aux sociétés de taille moyenne et de grande taille ayant un niveau de pertes prévisible, des objectifs de gestion du risque très ciblés et des programmes solides d'atténuation des risques. Les sociétés captives appartenant à une société mère unique conviennent également aux sociétés dont la meilleure offre sur le marché de l'assurance commerciale est excessivement chère. La société captive appartenant à une société mère unique doit être un projet à long terme afin de réaliser un retour sur l'investissement dans celle-ci, particulièrement en ce qui a trait aux dépenses initiales.

Société captive appartenant à une société mère unique

Structure habituelle



Exemple

Société captive appartenant à une société mère unique	
Contexte	Au cours de 2002, un constructeur qui devait souscrire une assurance de plus de 10 millions de dollars et qui avait la capacité financière d'accepter une franchise allant jusqu'à 500 000 $ a commencé à examiner les sociétés d'assurance captives. Le constructeur était d'avis que les primes exigées par l'assureur étaient beaucoup plus élevées que le risque souscrit. La société se croyait pénalisée par les assureurs en raison des mauvais dossiers de sinistres des autres sociétés de construction.
Justification	La société captive permettrait au constructeur de saisir les profits qui auraient été réalisés par l'assureur commercial. Cela lui permettait également de réduire le coût global de l'assurance.
Résultat	
Le constructeur est maintenant propriétaire d'une société captive offshore qui assure une partie des programmes d'assurance de biens, des risques et de la responsabilité civile générale du constructeur. Le constructeur accepte une franchise élevée de son assureur commercial et paie des primes à la société captive pour assurer ce risque, ce qui a permis une réduction des coûts globaux d'assurance.	

Accès de la société mère aux liquidités de la société captive

Lorsqu'une société mère transfère des sommes d'argent à la société captive aux fins des primes et des exigences de capital, un « coût d'opportunité » peut être associé à cette transaction, car ces sommes ne seront plus disponibles pour d'autres fins.

Deux moyens sont fréquemment utilisés pour transférer les fonds de la société captive à la société mère :

- les bénéfices non répartis peuvent produire des dividendes ;
- les gains peuvent être prêtés par la société captive à la société mère.

La réglementation concernant les prêts à la société mère diffère selon le domicile. Par exemple, il n'y a aucune restriction officielle à la Barbade et en Colombie-Britannique. Aux Bermudes, il est officiellement permis à une société captive d'accorder un prêt n'excédant pas 25 % de ses réserves ; toutefois, en pratique, les organismes de réglementation ont renoncé à cette restriction pour les sociétés mères ayant une bonne santé financière.

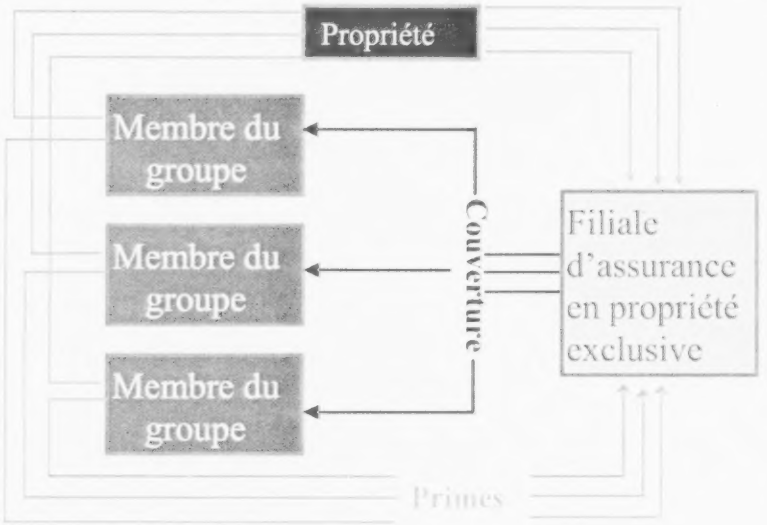
Le prêt d'argent à la société mère peut toutefois comporter des incidences fiscales négatives. Les prêts à la société mère pourraient miner l'indépendance de la société captive et compromettre la déductibilité des primes. Outre les coûts initiaux et les primes d'assurance, il y a d'autres coûts réguliers, dont notamment :

- les frais de vérification ;
- les frais actuariels ;
- les frais juridiques ;
- les redevances du gouvernement ; et
- les frais de gestion.

Dans la très grande majorité des cas, ce sont les frais de gestion qui sont les plus onéreux. Le montant des frais qu'une société captive devra assumer dépend du nombre de services que nécessite son exploitation (voir la section *Gestion de la société captive* du présent rapport).

Société captive appartenant à un groupe

	Société captive appartenant à un groupe
Définition	Dans le cas d'une société captive appartenant à un groupe, la société captive souscrit les risques et détermine la prime appropriée pour les risques et l'exposition aux risques de chacun de ses membres. Les membres partagent les profits et les pertes du groupe en proportion de leurs parts individuelles.
Objet/sommaire	Une association ou un groupe commercial crée souvent une société captive de groupe dans le but d'offrir de l'assurance à ses membres. La société captive est constituée comme société mutuelle ou société par actions, et chaque membre de l'association ou du groupe commercial détient une action de la société captive. Le coût assumé par chaque membre du groupe pour la gestion de la société captive peut être versé sous la forme de frais fixes, d'une proportion du temps et des coûts des services offerts à ce membre, ou d'une combinaison des deux, soit des frais fixes pour certains services de base dont tous les membres auront besoin en plus du temps et des coûts des services additionnels. Ces coûts peuvent être négociés individuellement ou déterminés par le groupe.

	Société captive appartenant à un groupe
	Dans une société captive appartenant à un groupe, les membres exercent un contrôle sur les modalités de souscription, sur la couverture et sur le libellé de la police. Toutefois, ce contrôle est partagé avec les autres membres du groupe. Il en va de même des décisions concernant la réassurance et le cumul des revenus de placement ainsi que du choix du domicile. En fait, presque tous les avantages d'une société captive appartenant à une société mère unique s'appliquent à une société captive appartenant au groupe, à l'exception du fait que les décisions ne relèvent pas d'un seul membre. La confidentialité est quelque peu diminuée puisque la société captive partage certaines informations avec le groupe, comme ses états des résultats, les détails des réclamations et ainsi de suite.
Prochaines étapes	La société captive appartenant au groupe comporte les mêmes inconvénients que la société captive appartenant à une société mère unique, en plus de la possibilité qu'un membre du groupe ait un mauvais dossier de sinistres (les réclamations payées à l'un des membres ont une incidence sur les primes payées par tous les membres), ce qui peut nuire à la rentabilité et à la viabilité de la société captive. Par conséquent, avant de constituer une société captive appartenant à un groupe, chaque membre devrait effectuer une vérification préalable rigoureuse de toutes les autres organisations qui souhaitent participer à la société captive.
Structure	

Exemple

Société captive appartenant à un groupe	
Contexte	Bien qu'il y ait des exemples dans d'autres secteurs (hydrocarbures, transports), nous ignorons s'il existe une société captive de groupe appartenant aux membres de l'industrie de la construction résidentielle canadienne. Cependant, au moins un programme de construction de cette nature est exploité aux États-Unis. Les sociétés de construction générales de taille moyenne ont connu des difficultés au cours de 2001 et 2002 en raison de l'augmentation des primes et des franchises. Plusieurs de ces sociétés n'avaient pas la volonté ou la capacité financière de constituer une société captive à société mère unique. Pendant cette période, un petit groupe de sociétés semblables (sur le plan des opérations et du profil de risque) ont entamé des discussions sur le concept de société captive de groupe.
Justification	Le groupe a décidé de former une société captive offshore, et chaque membre en deviendrait actionnaire. Cette solution comportait deux aspects permettant de réduire les primes. Premièrement, en se réunissant, les membres seraient en mesure d'accepter des franchises plus élevées qu'ils n'auraient pu le faire individuellement. Deuxièmement, en souscrivant une assurance supplémentaire en tant que groupe, ils bénéficiaient d'un effet de levier dans les négociations avec les compagnies d'assurance.
Résultat	
Au milieu de 2004, ce programme comptait huit membres, toutes des sociétés de construction générale de taille moyenne. Le programme offre des couvertures de responsabilité civile allant jusqu'à 1 million de dollars. La première tranche de 300 000 $ est financée par la société captive. Un assureur commercial fournit une couverture d'assurance excédentaire de 300 000 $ jusqu'à concurrence de la limite de 1 million de dollars. Chaque membre ou candidat doit respecter certains critères avant d'être admis au programme. Ces critères comportent l'exigence que la société candidate ait été rentable au cours des deux exercices précédents. Sont également considérés la dette à long terme, l'avoir propre (la direction préfère moins de 200 %), et l'actif total (la direction préfère un montant excédant 10 millions de dollars). De plus, chaque membre est tenu d'investir une somme de 30 000 $ dans la société captive.	

Location d'une société captive

Location d'une société captive	
Définition	Essentiellement, la société captive « louée » (*rent-a-captive*) est un assureur constitué dans le but d'assurer les risques d'actionnaires non liés. De manière générale, elle est contrôlée par une organisation qui désire tirer profit des frais payés par les participants, ou par un assureur qui désire améliorer les produits d'assurance qu'il offre, ou encore par un courtier d'assurance qui tente d'améliorer les services qu'il offre à sa clientèle. Contrairement aux sociétés captives appartenant à une société mère unique et aux sociétés captives appartenant à un groupe, les intérêts du propriétaire ou des propriétaires peuvent diverger de ceux des participants.
Objet/sommaire	Dans le cas d'une société captive « louée », le fournisseur de capital peut émettre des actions privilégiées à chaque participant. Le contrat prévoira la manière dont les dividendes, en raison d'une sinistralité positive, seront distribués aux actionnaires. Une autre approche consiste à établir un compte de pertes, où chaque participant tire profit des résultats (ou en assume le fardeau) d'un système de tarification rétrospectif ou d'un autre mécanisme de tarification en fonction des pertes.

Location d'une société captive

Les participants paient leur part des coûts associés à la société captive louée sous forme de frais fixes d'administration. Ces frais sont généralement fonction d'un pourcentage variable du capital « loué », se situant probablement entre 1 % et 3 %.

Un gestionnaire de placements engagé par le fournisseur de capital prend généralement les décisions relatives aux placements, et le fournisseur de capital peut conserver une part des produits de placement.

Les participants bénéficient d'une souscription rentable, et certains risques qui ne sont pas assurables dans le marché d'assurance traditionnelle peuvent être couverts. La structure du programme d'assurance est plus souple dans une société captive « louée » que celle des assureurs commerciaux. De plus, il est probablement plus simple et rapide de se joindre à une société captive louée existante que d'établir une société captive appartenant à une société mère unique.

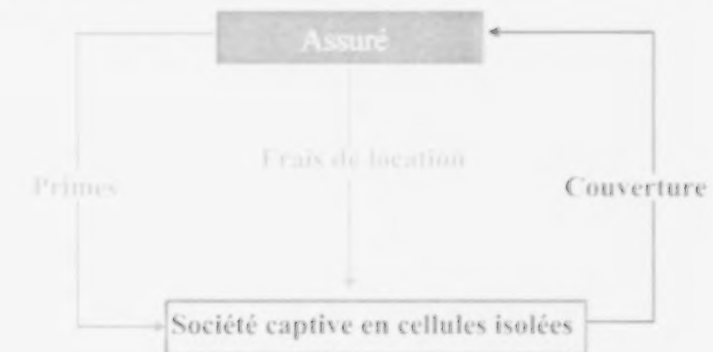
D'autre part, les participants doivent généralement fournir une garantie pour couvrir leur responsabilité globale sous forme de réassurance, de lettres de crédit, de fonds pour les pertes ou de tout autre type acceptable pour le fournisseur de capital. De plus, le fournisseur de capital pourrait décider de cesser ses activités ; ainsi, la participation dans une société captive louée pourrait ne pas être la solution à long terme recherchée par le participant. Les sociétés captives louées ne sont pas permises dans tous les domiciles. Parmi les domiciles où les sociétés captives louées ne sont pas permises, on compte la Barbade, les Bermudes et les Îles Caïman. La législation varie d'un domicile à l'autre.

Prochaines étapes

La société captive louée peut être la solution idéale pour une entreprise de taille trop petite pour constituer sa propre société captive, ou qui est incapable ou ne souhaite pas se joindre à d'autres entreprises de la même industrie pour former une société captive de groupe.

Structure

Société captive en cellules isolées

Société captive en cellules isolées	
Définition	La société captive en cellules isolées (ou en cellules distinctes) peut être considérée comme une autre forme de société captive louée. Ce type de structure se caractérise par la séparation juridique entre chacun des comptes souscripteurs ou « cellules » au sein de la société captive et entre l'assuré et le propriétaire. Cette séparation s'applique tant à l'égard des obligations que des biens.
Objet/sommaire	Les sociétés captives en cellules isolées sont similaires aux sociétés captives louées, mais elles protègent les participants de la mauvaise performance des autres participants dans la même société captive. Cependant, comme le concept de cellules isolées est relativement nouveau, la protection qu'elle offre est théorique, puisqu'elle n'a pas encore fait l'objet d'un examen judiciaire.
Prochaines étapes	Le participant doit généralement élaborer un plan d'affaires pour sa cellule et le soumettre au fournisseur de capital, lequel peut l'approuver ou le refuser. Plusieurs domiciles de sociétés captives, comme la Barbade, les Bermudes et les Îles Caïman (mais non la Colombie-Britannique) ont adopté des lois permettant la constitution de sociétés captives en cellules isolées. Toutefois, certains organismes de réglementation ont expressément déclaré qu'ils n'adopteraient pas de lois visant ce type de sociétés jusqu'à ce que les tribunaux se soient prononcés sur les incidences fiscales découlant de telles cellules isolées.
Structure	

Exemple

Location d'une société captive/Société captive en cellules isolées	
Contexte	La majorité des sociétés en cellules isolées font de l'autopromotion en vue d'attirer une clientèle ; cependant, les participants (locataires de la société captive) sont généralement des sociétés privées ou des individus fortunés. Ainsi, il est impossible de savoir avec certitude quelles organisations canadiennes, et combien d'organisations canadiennes, tirent avantage de la location d'une société captive ou des sociétés captives en cellules isolées. Selon le magazine CFO, environ 1 000 sociétés à travers le monde participaient à des sociétés captives louées ou à des sociétés captives en cellules isolées. Cela signifierait qu'environ 20 % des programmes de sociétés captives étaient en fait des sociétés captives louées.

Domiciles des sociétés captives

Toute personne morale doit être constituée dans un lieu donné. Les sociétés de petite taille sont généralement constituées dans la province où se situe leur siège social et où elles exploitent leur entreprise. Les sociétés de grande taille ont plutôt tendance à « magasiner » le lieu où elles établiront leur siège social en fonction de la réglementation qui répond davantage à leurs besoins. Il en va de même pour les sociétés captives. En théorie, rien n'empêche une entité seule ou un groupe d'entités de former une société captive dans n'importe quel endroit ; en réalité, cela n'est tout simplement pas pratique.

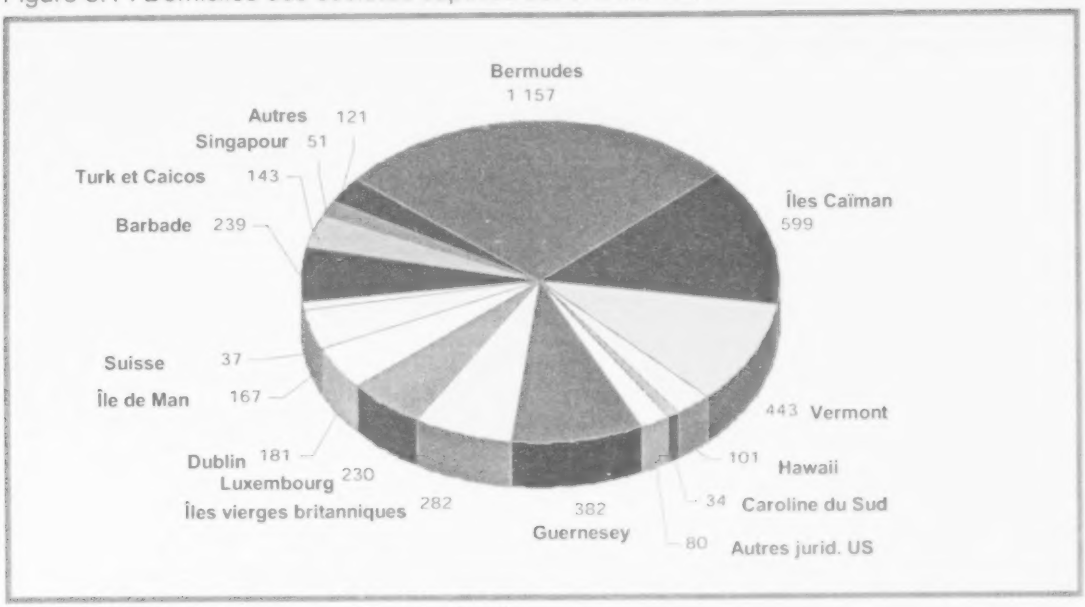
Techniquement, la société captive est un assureur. Si une entité seule ou un groupe d'entités décide de fonder une société captive dans un pays où une législation et des règles connexes favorisant les sociétés captives n'ont pas été adoptées, cette société captive sera soumise à la réglementation qui s'applique aux assureurs commerciaux. Les lois, les règles, les formules et les diverses exigences de déclaration entourant la constitution d'un assureur commercial sont très lourdes. La majorité des lois ont pour objet de protéger les consommateurs, et les obstacles financiers sont très élevés.

Étant donné la popularité croissante des sociétés captives, certains pays voulaient attirer les affaires bancaires et le marché du voyage pour affaires qui sont généralement associés aux sociétés captives. Ces pays ont adopté des lois, des règlements et des règles visant expressément les sociétés captives et ont créé des infrastructures qui favorisent leur création. La figure 3.1 présente une estimation du nombre de sociétés captives constituées dans chaque domicile à travers le monde.

Selon le Bureau du Superviseur des assurances de la Barbade, 101 sociétés captives appartenant à des sociétés mères canadiennes ont été enregistrées sur l'île. La grande majorité de ces sociétés captives sont des sociétés captives appartenant à une société mère unique. Selon les estimations d'A.M. Best, près de 60 % des sociétés captives appartenant à des sociétés canadiennes sont domiciliées à la Barbade. Les Bermudes, la Colombie-Britannique et les Îles Caïman en comptent 30 %. Ces sociétés captives appartiennent à des sociétés faisant partie de tous les types d'industries. A.M. Best estime qu'il y a environ 300 sociétés captives de par le monde qui appartiennent à des sociétés œuvrant dans le secteur de la construction résidentielle.

Les sociétés captives dans ces pays doivent toutefois respecter certaines exigences financières ; ces exigences sont cependant beaucoup moins onéreuses qu'ailleurs. Dans certains pays, les tromperies financières, les fausses déclarations de pertes, les placements non autorisés et les autres violations de la réglementation sur les sociétés captives sont passibles de peines d'emprisonnement. En fait, l'avantage n'est pas un supposé laxisme des règles, mais plutôt des exigences de capital moins élevées et une bureaucratie beaucoup moins lourde dans les pays qui favorisent la création de sociétés captives.

Figure 3.1 : Domiciles des sociétés captives dans le monde



Source : Business Insurance, 10 mars 2003

Le processus de constitution d'une société captive et d'obtention des autorisations pour exploiter une entreprise dans un pays où l'on peut créer une société captive peut ne prendre que quelques semaines. Une entreprise ne devrait pas envisager de constituer une société captive dans un pays qui ne favorise pas les sociétés captives, car le processus de constitution pourrait être aussi long que celui d'un assureur commercial ; il exigerait alors plusieurs années et un investissement de capital plus important.

Arrangements de façade

Une société captive peut fournir directement de l'assurance ou elle peut fournir de la réassurance par l'entremise d'un arrangement de façade. Un arrangement de façade existe lorsqu'un assureur commercial agréé émet une police d'assurance directement à l'assuré, mais réassure une partie ou la totalité du risque de la société captive.

Les arrangements de façade sont particulièrement fréquents pour les types d'assurance obligatoire, comme l'assurance automobile. Ils sont également fréquents dans les cas où la société assurée par une société captive doit satisfaire certaines obligations contractuelles, comme fournir une preuve d'assurance à un client, ou lorsque le contrat précise que l'assureur doit respecter certaines exigences minimales en ce qui a trait à la cote qui lui est accordée par une agence de cotation, comme A.M. Best Company, Moody's ou Standard and Poor's.

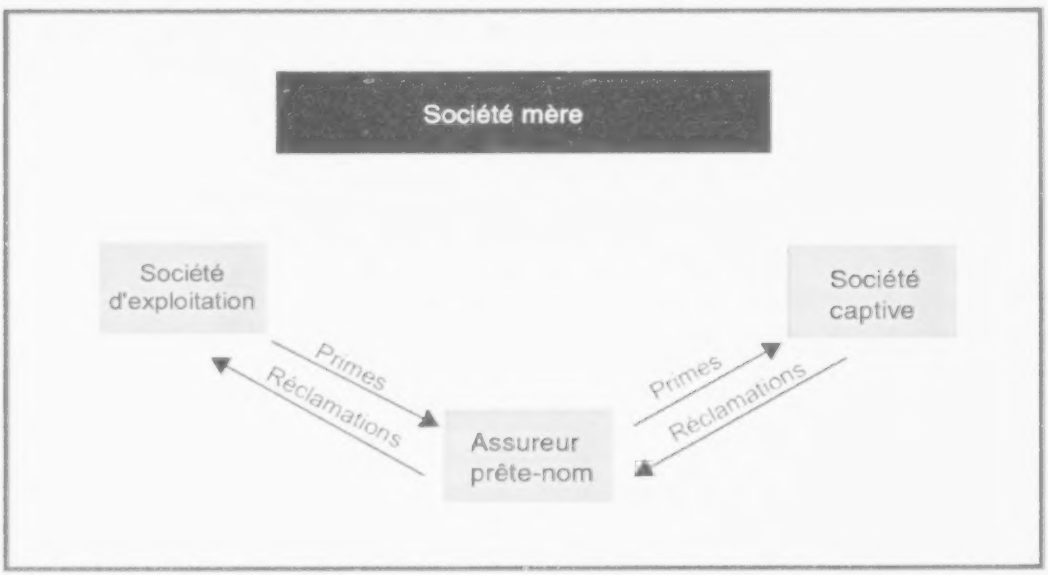
L'assureur prête-nom émet la police et peut offrir des services de gestion des réclamations et de prévention des pertes en contrepartie de frais, également appelés « frais de façade » ou « commission de cession ». La prime perçue par la société captive, que

l'on appelle généralement la prime nette cédée, est utilisée pour payer les pertes, les frais de règlement, les dépenses d'exploitation, les coûts relatifs aux lettres de crédit, ainsi que tous les frais locaux, juridiques et de vérification. Les fonds qui ne servent pas à couvrir ces frais peuvent être investis. La figure 3.2 illustre les flux de trésorerie possibles entre la société mère et sa société captive bénéficiant de l'arrangement de façade.

L'assureur prête-nom exige généralement que la société captive fournisse une forme de garantie financière, le plus souvent une lettre de crédit, pour s'assurer que les fonds seront disponibles pour satisfaire les demandes de règlement. De plus, la société captive doit établir un fonds en fidéicommis pour les pertes à partir duquel l'assureur prête-nom paiera les demandes de règlement. La société captive doit regarnir le fonds de manière périodique, mais la société captive conserve une part importante des primes jusqu'à ce que les réclamations soient effectivement payées.

En pratique, la majorité des sociétés captives canadiennes sont exploitées à titre de réassureur. Pour les types de risques à l'égard desquels l'assuré ne requiert pas une preuve d'assurance d'un assureur agréé, les sociétés captives ont agi historiquement à titre de réassureur pour un prête-nom afin d'éviter la taxe d'accise fédérale (TAF). La société captive peut dans d'autres cas indemniser directement la société mère et ses filiales pour ces franchises et retenues. Cette approche est devenue plus populaire au cours des dernières années puisque les assureurs ont restreint la couverture disponible sur le marché. L'Agence du revenu du Canada renoncera à la TAF lorsqu'un assuré fournit la preuve que la couverture offerte par la société captive n'est pas disponible sur le marché intérieur de l'assurance.

Figure 3.2 : Exemple de flux de trésorerie d'une société d'assurance captive bénéficiant d'un arrangement de façade



Réassurance

De manière générale, les sociétés captives assurent ce que l'on appelle la « tranche prévisible » des pertes, soit celles que vous savez que vous subirez d'un point de vue statistique sur une base annuelle. De plus, les sociétés captives peuvent assurer au delà de ce niveau de pertes, dans la mesure où cela est avantageux d'un point de vue économique pour votre organisation. Passé ce niveau, une société captive devrait souscrire une réassurance. La mesure dans laquelle une société captive réassure ses propres risques est en partie fonction du coût de cette réassurance. Il s'agit d'un aspect où le resserrement actuel du marché de l'assurance devient un facteur important. (Pour en savoir davantage sur la façon de déterminer quels risques assumer et quels risques assurer, voir la section *Tolérance au risque* du présent rapport.)

Le réassureur posera une série de questions pour déterminer s'il accepte ou non de réassurer une société captive donnée et, le cas échéant, quels frais il exigera. Les points suivants pourraient être soulevés.

- Qui administre la société captive ? Le niveau d'expérience du gestionnaire de la société captive est un facteur essentiel. Les réassureurs recherchent des gestionnaires solides et expérimentés.
- Dans quel pays la société captive est-elle domiciliée ? Certains pays exercent un contrôle réglementaire beaucoup plus strict que d'autres. Plus ce contrôle est strict, plus le réassureur sera disposé à réassurer.
- Quelle est la santé financière de la société captive ? Les états financiers sont considérés comme étant une indication du flair financier de la société mère. Des états financiers solides sont de bon augure pour la stabilité à long terme du programme de la société captive.
- Quels risques la société captive assure-t-elle et quelles sont les rétentions ? Les types de risque et le niveau de rétention brossent un tableau assez clair de la tolérance au risque de l'assuré. Certains programmes sont plus risqués que d'autres, tout comme la tolérance au risque des réassureurs.
- Quelle société a préparé le rapport actuariel ? Les réassureurs préfèrent que le rapport actuariel soit préparé par une société très expérimentée dans le domaine des sociétés captives et qui jouit d'une bonne réputation en ce qui a trait à la qualité de ses services.
- Depuis combien de temps la société captive est-elle fondée ? Le réassureur sera davantage en mesure d'évaluer la viabilité à long terme d'une société captive si elle est établie depuis un certain temps.

Les sociétés qui possèdent des sociétés captives ne peuvent éviter entièrement les resserrements de marché de l'assurance, puisqu'un certain niveau de (ré)assurance est toujours nécessaire. Néanmoins, il devrait être moins onéreux, en moyenne, de financer la

tranche de pertes prévisible par l'entremise d'une société captive et de réassurer le reste que d'obtenir une assurance pour la tranche de pertes prévisible auprès d'un assureur commercial et d'assumer les frais imposés par celui-ci pour la réassurance.

Incidences fiscales

Une des questions importantes pour les propriétaires de société captive est de savoir si les primes payées à la société captive peuvent être déduites de l'impôt. La réponse sera déterminée par deux facteurs essentiels :

- la mesure dans laquelle le risque est transféré ;
- la mesure dans laquelle le risque est mis en commun.

Impôt sur le revenu – sociétés captives offshore

Les questions fiscales relatives à une société captive offshore peuvent être classées en trois catégories :

- le droit à la déduction fiscale des primes payées à la société captive ;
- le traitement fiscal des revenus provenant de la souscription et des placements de la société captive ;
- le traitement fiscal des bénéfices rapatriés par la société mère.

Le statut fiscal des bénéfices réalisés par une société captive offshore appartenant à une société mère canadienne varie selon que le risque souscrit est canadien ou étranger (le risque de la filiale étrangère d'une société canadienne).

Dispositions concernant le revenu étranger accumulé, tiré de biens

Une société captive appartenant à une société mère unique sera probablement réputée être une société étrangère affiliée contrôlée (SEAC). Dans ce cas, les dispositions concernant le revenu étranger accumulé, tiré de biens (REATB) s'appliqueront. Les commentaires suivants sont fondés sur une réflexion générale à propos des questions relatives à l'impôt sur le revenu, telles qu'elles s'appliquent à la SEAC. Les entreprises qui envisagent constituer une société d'assurance captive devraient obtenir les conseils d'un fiscaliste.

	Risque canadien	Risque étranger
Déductibilité des primes	En 1987, dans l'affaire *Consolidated Bathurst*, la Cour d'appel fédérale a conclu que, lorsqu'il y a un transfert réel de risque de l'assuré à la société captive, la prime payée peut être déduite aux fins de l'impôt.	La possibilité de déduire les primes est limitée par les conditions du marché de l'assurance. Les primes seront déductibles dans la mesure où elles sont représentatives du coût lié au transfert du risque à un assureur tiers. Les montants excédentaires de primes pourraient ne pas être déductibles.
Imposition des profits de la société captive	La société captive offshore, filiale à 100 % d'une société mère canadienne, serait assujettie au taux d'imposition local. Le taux d'imposition local réel dépendra du domicile. Toutefois, la société captive sera également considérée comme une SEAC et elle sera assujettie aux dispositions concernant le revenu étranger accumulé, tiré de biens (REATB). Ces dispositions prévoient essentiellement que les revenus hors exploitation d'une SEAC sont imposés au moment où ils sont gagnés, comme s'ils avaient été gagnés par la société mère canadienne. Le revenu de la société captive découlant de l'assurance du risque canadien sera considéré comme un REATB. La société captive pourra réduire son revenu imposable en passant en charges les réserves pour pertes. Cela aura pour effet de devancer l'application de la déduction fiscale par rapport à une autoassurance sans société captive.	Il est généralement reconnu que les profits réalisés par une société captive offshore provenant de l'assurance d'un risque étranger (y compris les revenus de placement réalisés sur les primes et le capital s'ils sont accessoires à l'entreprise active) ne seront pas considérés comme un REATB et, par conséquent, ne seront pas assujettis à l'impôt sur le revenu canadien lorsqu'ils sont réalisés.
Rapatriement des bénéfices	Les bénéfices accumulés dans la société captive dont le siège social est situé dans un pays étranger peuvent être rapatriés sans aucun impôt supplémentaire s'ils ont déjà été inclus dans le revenu imposable de la société mère canadienne (c.-à-d. imposés à titre de REATB).	Le statut d'imposition des dividendes gagnés relativement à l'assurance de risques étrangers dépendra de la convention fiscale entre le Canada et le domicile de la société captive. Ainsi, la société mère bénéficiera à tout le moins d'un report d'impôt jusqu'à ce que les bénéfices soient rapatriés. D'autres avantages existent selon le domicile choisi. Cette question est traitée dans la section « Comparaison des domiciles » du présent rapport.

En résumé, les primes payées à la société captive seront déductibles de l'impôt. Les réserves pour pertes sont des frais admissibles aux fins du calcul du revenu imposable de la société captive. Les bénéfices de la société captive ainsi que les revenus de placement découlant de l'assurance de risques étrangers peuvent s'accumuler sans provoquer l'application des dispositions concernant le REATB. De plus, le statut fiscal des dividendes payés à même les surplus exonérés dépendra de la convention fiscale entre le Canada et le domicile de la société captive. Toutefois, les bénéfices découlant de l'assurance de risques canadiens seront imposés au moment où ils sont gagnés au taux applicable au REATB de la société mère.

Règles régissant les entités de placement étrangères

Si la société captive offshore appartient à un groupe d'investisseurs, elle pourrait ne pas être considérée comme une SEAC. Toutefois, les revenus gagnés par la société captive peuvent tout de même être réattribués aux membres selon la comptabilité d'exercice. Pour savoir si cela est le cas, il sera nécessaire de déterminer si la société captive est une entité de placement étrangère (EPE). En ce qui a trait aux sociétés d'assurance captives, les nouvelles règles régissant les EPE élargissent la portée de l'imposition par l'Agence du revenu du Canada des revenus étrangers selon la comptabilité d'exercice. Les lois fiscales canadiennes régissant les sociétés captives offshore appartenant à un groupe sont plus complexes que celles qui régissent les SEAC. Il est fortement recommandé aux membres d'une société captive de groupe d'obtenir les conseils d'un fiscaliste qualifié.

Certaines caractéristiques des programmes de sociétés captives sont importantes en ce qui a trait à la déductibilité des primes :

- les filiales ne devraient pas détenir des actions de la société captive ; les actions devraient être détenues par la société mère ;
- la société captive doit assurer les filiales constituées en personne morale et non les succursales de la société mère ;
- La société captive doit émettre des contrats d'assurance ou de réassurance sans lien de dépendance et les primes doivent être établies conformément aux normes applicables dans l'industrie de l'assurance.
- la société captive doit être réglementée à titre d'assureur dans son domicile ;
- les réserves pour pertes doivent être raisonnables, conformément aux normes applicables dans l'industrie de l'assurance ;
- la société captive doit être capitalisée à un niveau raisonnable relativement aux risques qu'elle assume ;
- les risques doivent être mis en commun au sein de la société captive – il ne doit pas y avoir de comptes séparés pour chaque filiale qui verse des primes à la société captive et fait affaire avec celle-ci.

De plus, l'Agence du revenu du Canada (ou l'IRS, si la société mère a une filiale aux États-Unis) pourrait conclure que les primes payées à la société captive ne sont pas déductibles de l'impôt en raison de certaines caractéristiques, dont les suivantes :

- il y a des garanties financières entre la société captive et son propriétaire ;
- la société captive n'est pas suffisamment capitalisée pour être exploitée de manière autonome ;
- la société captive n'est pas assujettie à la réglementation appropriée ;
- des fonds sont prêtés à la société mère ou à une filiale en vertu d'un contrat non commercial.

Il importe de se rappeler, toutefois, que la création d'une société captive constitue un engagement important. Par conséquent, toute incidence fiscale favorable qui pourrait en découler ne devrait pas être le facteur décisif pour la création une société captive. Les mesures de prévention des pertes, la prévision exacte des pertes, le financement constant et la conception efficace du programme sont des questions plus importantes.

Les incidences fiscales dont nous avons discuté ci-dessus sont de nature générale. Ainsi, les entreprises qui envisagent la création d'une société d'assurance captive devraient obtenir les conseils d'un fiscaliste qualifié.

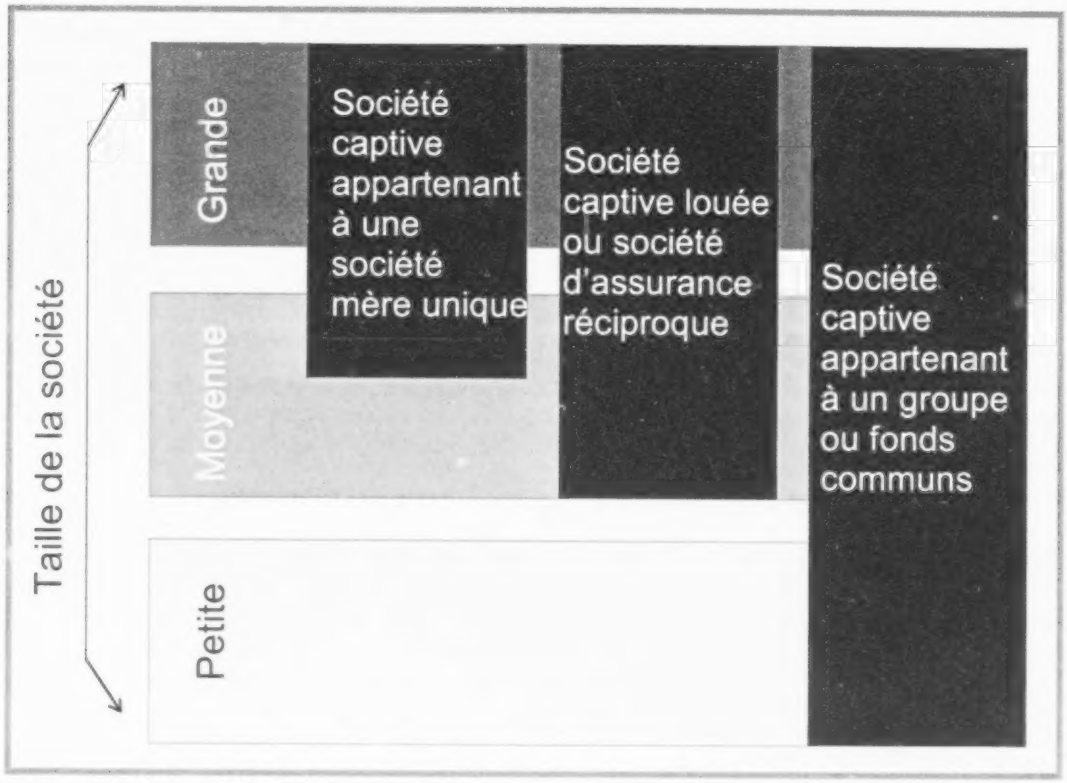
Comment une société peut-elle déterminer le mode d'autoassurance le plus approprié ?

Le mode d'autoassurance le plus approprié dépend des circonstances particulières de l'assuré ou du groupe. En règle générale, ce choix peut être restreint en fonction des revenus de primes du programme.

Par exemple, il n'y aurait que très peu de sociétés captives appartenant à une société mère unique dans le monde gagnant moins de 500 000 $ en primes par année. Il importe de se rappeler qu'il s'agit d'une prime associée à un risque autoassuré et qu'elle ne comprend pas la prime payée aux assureurs excédentaires ou aux réassureurs.

À l'autre extrémité du spectre, il est certes possible d'établir un programme de franchise financée par le groupe avec des primes annuelles de 100 000 $. En pratique, la majorité des fonds communs reçoivent au moins ce montant de primes. La figure 3.3 illustre ce spectre.

Figure 3.3 : Modes d'autoassurance



Comparaison des coûts des programmes d'assurance non traditionnelle

Le tableau suivant établit une comparaison des coûts liés à l'exploitation et à la création des divers types de programmes de sociétés captives appartenant à une société mère unique et à un groupe.

Les sociétés captives appartenant à une société mère unique et les sociétés captives appartenant à un groupe exigent des investissements de capital importants et comportent des coûts de création élevés comparativement aux autres programmes d'assurance non traditionnelle. Le programme de location d'une société captive constitue l'option la plus économique en termes d'exigences de capital et en termes de coûts d'exploitation et de création.

Il importe d'obtenir des conseils juridiques et comptables et d'effectuer une étude de faisabilité appropriée avant de déterminer l'opportunité de tout programme d'assurance non traditionnelle, puisque les coûts varient selon la société, la juridiction, l'objectif, la couverture d'assurance et d'autres facteurs variables. Le tableau ci-dessous est fourni à des fins de comparaison seulement et ne constitue pas une étude de faisabilité adéquate.

Élément de coût d'exploitation	Société d'assurance réciproque	Franchise financée par le groupe	Société captive appartenant à une société mère unique	Société captive appartenant à un groupe	Location de société captive
Coûts d'exploitation					
Impôt sur les primes	3 % des primes	Dépend de l'avis juridique	3 % des primes	3 % des primes	3 % des primes
Frais de façade	0	0	7 % des primes	7 % des primes	7 % des primes
Lettre de crédit	Le coût dépend de la taille du programme	Le coût dépend de la taille du programme	Le coût dépend de la taille du programme	Le coût dépend de la taille du programme	Le coût dépend de la taille du programme
Frais de gestion	100 000 $	100 000 $	50 000 $	100 000 $	10 000 $ – le coût est alloué
Frais de vérification annuels	10 000 $	10 000 $	7 500 $	10 000 $	1 000 $ – le coût est alloué
Frais pour l'obtention d'un permis	Oui, varie selon la province	0	2 500 $	2 500 $	0
Jeton de présence des administrateurs externes	2 500 $	0	2 500 $	2 500 $	0
Frais du secrétaire général	2 500 $	0	2 500 $	2 500 $	0
Dépenses liées à l'assemblée annuelle	0	0	2 500 $	2 500 $	0
Frais de premier établissement	s/o	s/o	0	s/o	Le coût dépend de la taille du programme
Coûts de mise en place					
Exigences minimales de fonds propres	Peuvent être établies par l'organisme de réglementation	Non réglementées	300 000 $	300 000 $	0
Frais de consultation	Le coût dépend du nombre de membres	Le coût dépend du nombre de membres	10 000 $	Le coût dépend du nombre de membres	0
Frais juridiques (constitution/permis)	25 000 $	0	25 000 $	25 000 $	0
Frais juridiques (contrat avec les souscripteurs)	Le coût dépend de la complexité du programme	Le coût dépend de la complexité du programme	s/o	Le coût dépend de la complexité du programme	s/o
Vérification du bilan d'ouverture	2 500 $	2 500 $	2 000 $	2 500 $	0

4

Étape 4 : Mise en œuvre d'un programme d'assurance non traditionnelle

La mise en œuvre d'un programme de société d'assurance captive s'effectue en trois étapes :

- la faisabilité : effectuer une étude de faisabilité pour déterminer si une société captive est une solution appropriée pour votre entreprise ;
- la mise en œuvre : choisir des fournisseurs et du personnel pour exploiter votre société captive ; négocier des programmes de façade ; et
- la gestion : lancement de votre société captive.

Calendrier des activités pour le démarrage

La période requise pour la mise en œuvre d'un programme d'assurance non traditionnelle varie de manière importante selon le type de programme en question. Dans des circonstances habituelles, l'échéancier peut s'établir comme suit.

Programme	Échéancier
Société captive appartenant à une société mère unique	L'échéancier habituel est de deux à trois mois et s'établit comme suit : ■ l'étude de faisabilité (y compris la collecte des données) prend environ quatre semaines ; ■ la sélection des fournisseurs peut prendre entre une journée et deux semaines ; ■ le délai entre le dépôt de la demande de permis dûment remplie et la constitution de la société captive varie selon le domicile, mais il est normalement de deux à quatre semaines.

Programme	Échéancier
Société d'assurance réciproque/franchise financée par le groupe/société captive appartenant à un groupe	La période requise pour établir un programme de groupe est habituellement beaucoup plus longue, car la structure est généralement établie par un petit groupe de sociétés qui tente ensuite de vendre le programme à un plus grand groupe de sociétés. Ce processus est généralement d'une durée de six à dix-huit mois. Lorsqu'un nombre suffisant de membres accepte de se joindre au programme, le processus de création n'est pas plus long que celui de la société captive appartenant à une société mère unique.
Location d'une société captive	La plupart des sociétés ne créeront jamais un programme de location d'une société captive ; la question est plutôt, combien de temps cela prend-il pour se joindre à un tel programme ? Étant donné que des programmes de location d'une société captive existent déjà, le délai pour se joindre à un tel programme est tout simplement le temps que prendra l'assuré pour analyser le programme et pour s'y joindre.

Étude de faisabilité

L'étude de faisabilité pour une société captive comprend au moins les six étapes suivantes :

- la tolérance au risque ;
- la collecte des données ;
- les prévisions des pertes ;
- l'analyse économique comprenant une analyse de sensibilité ;
- le choix du domicile ;
- le choix des fournisseurs.

La société peut mener cette étude à l'interne ou engager un consultant pour l'effectuer. Dans tous les cas, la société devra consacrer du temps à la première étape. Dans la plupart des cas, il est probablement plus efficace d'utiliser son temps pour la collecte des données et d'engager un tiers pour l'aider à en faire l'analyse.

À cette étape, un investissement de capital initial sera requis. Premièrement, l'étude de faisabilité comportera des coûts. Il s'agit d'une étape importante. Une analyse rapide et de piètre qualité peut donner des résultats inexacts. Il est important de retenir les services d'un fournisseur ayant une expérience étendue en matière de sociétés captives, mais qui n'a pas d'intérêt direct dans le résultat de l'analyse. De cette manière, les conclusions appropriées seront tirées.

Tolérance au risque

Une entreprise peut avoir la capacité et la volonté de conserver certains risques. Un consultant qualifié en matière de sociétés captives utilisera des mesures généralement reconnues d'importance relative afin de suggérer une *capacité* de l'assuré à conserver des risques. Pour ce faire, le consultant examinera les états financiers passés et prévisionnels de l'assuré. Se fondant sur l'hypothèse que l'assuré aura besoin de liquidités pour

assumer les pertes autoassurées, l'examen devrait porter principalement sur quatre mesures financières pertinentes :

- le revenu ;
- le bénéfice net ;
- le fonds de roulement ;
- le flux de trésorerie lié à l'exploitation.

Il est important d'utiliser des résultats d'exploitation normaux (ou prévus) dans le cadre de cette analyse. La prochaine étape consiste à appliquer les mesures de l'importance relative à chaque indicateur financier. La figure 4.1 présente un échantillon d'une analyse de tolérance au risque indiquant les types de données utilisées dans le cadre de l'analyse. La *volonté* d'une entreprise d'assumer des risques est tout aussi importante que sa capacité à conserver le risque. Cet « appétit » pour le risque peut être plus ou moins élevé que sa capacité calculée à conserver le risque. Les résultats de l'analyse ne fourniront qu'une indication.

Figure 4.1 : Échantillon d'une analyse de tolérance au risque

Base de mesure	Résultats en 2001	Résultats en 2002	Résultat pro-rata 31 2003	Moyenne sur 3 ans	Pondération	Niveau tolérable		Valeur	
						minimum	maximum	minimum	maximum
Revenu d'exploitation	2 962 500 000	3 583 700 000	3 578 200 000	3 374 800 000	1.00	1.0 %	2.0 %	33 748 000	67 496 000
Bénéfice net	80 000 000	123 000 000	154 400 000	105 600 000	3.00	5.0%	10.0 %	5 280 000	10 560 000
Flux de trésorerie	168 900 000	402 600 000	412 800 000	328 000 000	2.00	5.0 %	10.0 %	16 400 000	32 800 000
Fonds de roulement	880 600 000	1 042 300 000	1 172 100 000	1 031 666 667	2.00	5.0 %	10.0 %	51 583 333	103 166 667
Actifs	2 524 100 000	2 585 100 000	3 429 400 000	3 513 000 000	1.00	1.0 %	2.0 %	35 130 000	70 260 000
							Moyenne	24 523 552 $	49 047 704 $
Capacité à conserver le risque – Référence supprimée									37 160 100 $
N[ième] travail d'acheva en circulation au 31 2003									75 771 000
Bénéfices annuels en 2003									158 400 300

Collecte des données

Dans le secteur de l'assurance, on a très souvent recours au passé pour prédire l'avenir. Par conséquent, les pertes antérieures font partie intégrante de toute étude de faisabilité pour une société captive. L'analyse devrait porter sur une période de sinistralité d'au moins cinq ans et même de dix ans si ces données sont disponibles.

De plus, l'analyse nécessitera des données sur les risques qui correspondent aux années de données sur les pertes. Par exemple, si sept années de données sur les pertes ont été recueillies, sept années de données sur les risques seront nécessaires. Le type de données

sur les risques dépendra des couvertures envisagées. Par exemple, les primes d'assurance générale de responsabilité civile commerciale sont souvent fondées sur le revenu, et les primes d'assurance contre les pertes liées à l'interruption des travaux sont fondées sur la valeur de la construction.

L'analyste aura également besoin de renseignements sur certaines hypothèses financières ; taux marginal d'imposition (tant pour l'entreprise que pour le REATB – voir la section *Incidences fiscales* du présent rapport) ; expositions prévues pour le prochain exercice ; taux de rendement prévu sur les placements.

Aux fins de l'étude de faisabilité, les chiffres sur les pertes devraient être bruts et non nets. Par exemple, en présumant que l'assuré songe à placer les risques de responsabilité civile dans une société captive, si la couverture d'assurance commerciale pour les cinq derniers exercices comprenait une rétention autoassurée de 10 000 $, les pertes devraient être majorées pour inclure la portion autoassurée des pertes, et non seulement le montant net payé par l'assureur ou les assureurs.

De plus, les données devraient comprendre toutes les pertes qui ont été comprises dans cette rétention, celles qui ont été entièrement payées par l'assuré sans aucune participation de l'assureur. Plus le nombre d'années de données est élevé et plus les données sont exactes et complètes, plus l'étude de faisabilité sera utile.

Prévisions des pertes

L'analyste établira des prévisions des pertes éventuelles en utilisant des données sur la sinistralité et les risques de l'assuré ainsi que des données analogues provenant de l'industrie de l'assurance. Les chiffres seront rajustés pour tenir compte des prévisions de l'inflation et de l'évolution des sinistres. (L'évolution des sinistres est déterminée en utilisant des « indices » conçus pour corriger les erreurs dans l'estimation des réserves pour les pertes connues mais non réglées, et pour faire une provision pour les sinistres survenus mais non déclarés.)

Il importe de souligner que ces prévisions des pertes ne sont que des estimations. Il existe des outils statistiques et actuariels perfectionnés pour analyser le passé et, de ce fait, prédire l'avenir. Cependant, ils ne sont jamais d'une exactitude parfaite. Il s'agit d'un facteur d'incertitude qui accroît la possibilité qu'une société captive soit une mauvaise solution à court terme.

Analyse économique comprenant une analyse de sensibilité

L'analyste devrait être en mesure d'établir certaines prévisions fondées sur l'expérience antérieure, sur les pertes prévues et sur les attentes à l'égard d'une société captive. Celles-ci devraient comprendre la valeur actualisée après impôt de l'avantage d'une société captive.

Pour effectuer cette analyse, vous devez établir des hypothèses sur divers facteurs, notamment :

- les pertes prévues ;
- les dépenses d'exploitation ;
- les placements ;
- les niveaux de prêt à la société mère ;
- l'impôt.

Choix du domicile

Plusieurs facteurs doivent être considérés dans le choix du domicile approprié pour une société captive, notamment les activités permises, l'impôt sur les primes, les exigences de capitalisation et de solvabilité, la proximité de la société mère et les considérations d'impôt sur le revenu.

La Barbade est le domicile élu de nombreuses sociétés canadiennes, principalement parce qu'il y est possible de rapatrier les dividendes à la société mère sans provoquer l'application d'un impôt sur le revenu à l'intérieur du pays (voir la section *Questions relatives à l'impôt sur le revenu* du présent rapport). La Colombie-Britannique est la seule province canadienne ayant adopté une loi visant les sociétés captives.

Choix des fournisseurs

En théorie, une société captive peut être autogérée par la société mère. Toutefois, considérant l'expertise qui s'est développée à l'égard des sociétés captives, il est recommandé de retenir les services d'experts pour la gérer. Certains des services retenus comprennent :

- l'analyse actuarielle permanente ;
- la souscription ;
- la gestion des réclamations ;
- les services de prévention des pertes ;
- l'émission des polices ;
- la facturation et la perception des primes ;
- l'analyse comptable et statistique ;
- les services juridiques ;
- les services de vérification.

La majorité des domiciles bien établis comptent de nombreux fournisseurs concurrentiels qui soumissionneront au besoin sur les services destinés aux sociétés captives. En

pratique, la plupart des propriétaires de société captive regroupent autant que possible ces services auprès d'un seul fournisseur afin de réduire les coûts.

Constitution d'une société captive appartenant à une société mère unique

À cette étape, le gestionnaire de la société captive déposera une demande en vue d'obtenir un permis. Celui-ci est généralement émis en contrepartie du paiement des frais de permis applicables et à condition que le capital requis soit établi d'une manière qui respecte les exigences de l'autorité chargée des permis.

Le processus variera selon le domicile, mais le délai habituel est d'environ quatre à six semaines. Le processus complet comprend les points énumérés ci-dessous :

- le choix du gestionnaire de la société captive ;
- le choix des fournisseurs de services supplémentaires ;
- le choix du nom de la société ;
- l'élaboration d'un plan d'affaires ;
- la constitution de la société ;
- la capitalisation de la société ;
- une attestation de vérification du bilan d'ouverture ;
- une demande finale de permis ;
- une réunion de constitution du conseil d'administration.

Choix du gestionnaire de la société captive

La première étape de la mise en place d'une société captive consiste à choisir un gestionnaire. Le gestionnaire de la société captive peut ensuite participer à l'ensemble du processus de mise en œuvre. Il sera également en mesure de présenter et de recommander les autres fournisseurs de services à la société mère.

Choix des autres fournisseurs de services

Le plus important fournisseur de services dans la phase de création de la société sera le conseiller juridique. Celui-ci participera à la constitution de la société captive. La majorité des banques canadiennes sont présentes dans les principaux domiciles de société captive, et particulièrement à la Barbade. On y retrouve également les principaux cabinets comptables. La loi n'exige pas qu'une société retienne les services d'un actuaire. Toutefois, la société mère de la société captive devrait continuer de faire appel aux services d'un actuaire. Bien qu'il ne soit pas nécessaire que l'actuaire exploite une entreprise dans le domicile de la société captive, il pourrait être utile qu'un actuaire soit présent lors des réunions du conseil d'administration, qui devraient avoir lieu dans le domicile de la société captive.

De plus, dans la plupart des juridictions, la loi exige qu'au moins un des membres du conseil soit un représentant local. Le gestionnaire de la société captive se chargera habituellement de présenter à la société mère des candidats qualifiés pour ce poste.

Choix du nom de la société

L'organisme de réglementation local approuvera généralement le nom de la société captive. Dans la plupart des domiciles, le nom de la société doit comprendre les mots « Assurance » ou « Réassurance », et le dernier mot doit être « Limitée » ou « Incorporée ».

Élaboration d'un plan d'affaires

Le plan d'affaires devrait comprendre un résumé des activités prévues pour la société captive, y compris des détails concernant la nature de l'assurance souscrite, les arrangements de façade, les exigences en matière de lettres de crédit, les estimations du volume de primes annuelles, la capitalisation et les états financiers pro forma pour les trois premiers exercices. Habituellement, ils doivent également comprendre un bref historique de la société mère ainsi que des états financiers.

Constitution de la société

Lorsque la société a soumis le plan d'affaires, elle est constituée. Cela exige le dépôt d'une série de formules et de documents auprès de l'organisme de réglementation local.

Capitalisation de la société

Une fois la société constituée, l'administrateur fondateur ouvrira un compte bancaire pour y déposer le capital initial de la société.

Attestation de vérification du bilan d'ouverture

Le gestionnaire de la société captive préparera un bilan d'ouverture reflétant les montants en espèces, le capital-actions souscrit, les frais de constitution et les comptes fournisseurs. Ce bilan sera ensuite soumis aux vérificateurs locaux de la société captive pour attestation.

Demande finale de permis

Lorsque tous les détails administratifs auront été réglés, le gestionnaire soumettra la demande finale de permis à l'organisme de réglementation compétent. La demande comprend généralement une copie de tous les documents de constitution, du plan d'affaires, du bilan d'ouverture attesté, du contrat de gestion préliminaire et du curriculum vitae de tous les administrateurs de la société.

Réunion de constitution du conseil d'administration

Peu de temps après que la société ait reçu son permis (ou si possible avant que la demande finale soit déposée), le conseil d'administration devrait tenir une réunion de

constitution. Celle-ci permettra d'officialiser toutes les activités entreprises à cette date, de nommer officiellement tous les fournisseurs de services et les dirigeants de la société, d'adopter tous les documents de la société, etc., et d'approuver et accepter la réassurance envisagée.

Échéancier

Se fondant sur notre expérience de la constitution de sociétés similaires et de demandes de permis, nous suggérons l'échéancier suivant.

Activité	Échéancier
Choix du gestionnaire	Jour 1
Choix des autres fournisseurs de services	Semaine 1
Élaboration d'un plan d'affaires	Semaine 1
Constitution de la société	Semaine 2
Transfert des capitaux par câble à la Barbade	Semaine 3
Attestation de vérification	Semaine 4
Dépôt de la demande finale	Semaine 5
Réunion de constitution du conseil d'administration	Semaine 6

Établissement d'un programme de société captive appartenant à un groupe

Comme tout autre programme d'assurance, la valeur et la qualité des programmes de société captive de groupe varient considérablement. Voici une série de dix questions qu'une société devrait considérer lorsqu'elle envisage une société captive de groupe.

- À quel point le programme est-il bien établi ?
- Quels sont les autres participants au programme ? Certains membres sont-ils de taille beaucoup plus grande que les autres ?
- Y a-t-il un engagement envers la prévention des pertes ?
- Les sociétés ayant une sinistralité négative sont-elles admises dans le programme ?
- Le promoteur est-il un organisme sans but lucratif représentant une certaine industrie ou un certain groupe commercial, ou est-il un organisme à but lucratif ?
- Comment le programme est-il structuré ? À quel moment la couverture de réassurance s'applique-t-elle ?
- Quelles sont les dépenses permanentes du programme (c.-à-d. gestion de la société captive, gestion des réclamations, prévention des pertes, frais de façade, commission) et de quel ordre sont-elles ?
- Qui gagne les commissions de réassurance et de quel ordre sont-elles ?
- Quel est l'engagement de l'assureur prête-nom ?

- Quel montant de capital doit être investi et à quel moment doit-il l'être ?
- Qu'advient-il si les pertes excèdent largement les prévisions ? Serai-je tenu de payer des primes additionnelles ?

Un consultant expérimenté en matière de sociétés captives pourra vous aider à étudier les réponses et à déterminer s'il est avantageux de se joindre au programme. Les programmes d'assurés multiples visent principalement les associations ou les groupes commerciaux, surtout lorsque les risques sont très homogènes et prévisibles et qu'il y a un haut niveau de contrôle sur ces risques.

Les membres devraient prévoir un délai de 12 mois pour la création d'un programme d'assurance pour assurés multiples. La présente section comprend une description du processus général séparé en trois étapes distinctes.

Étape 1 : Structure juridique

Cette étape peut prendre jusqu'à six mois. Elle comprend les quatre étapes clés suivantes :

Activité	Échéancier
Établissement d'un comité de mise en œuvre	Chaque membre participant devrait avoir un représentant au sein du comité de mise en œuvre (CMO). Le CMO est un comité temporaire qui est habituellement dissout lors de la constitution du conseil d'administration.
Nomination d'un conseiller général	Le conseiller général (CG) sera nommé par le CMO. Le CG devra prêter assistance et donner des conseils pour l'élaboration et la mise en œuvre du programme. Le CG devra notamment recommander au CMO des fournisseurs de services externes appropriés pouvant fournir l'expertise requise pour la mise en œuvre du programme.
Nomination d'un conseiller juridique	La première responsabilité du CG est de retenir les services d'un conseiller juridique acceptable pour le CMO. Le conseiller juridique doit être familier avec la création de structures de mise en commun des risques et avec le développement d'une administration séparée / entité de services de gestion des risques. De plus, le conseiller juridique doit étudier et évaluer tout enjeu réglementaire potentiel.

Activité	Échéancier
Élaboration du contrat avec les souscripteurs	Le contrat avec les souscripteurs est le document le plus important du programme. Il s'agit du document qui liera les membres. Ce contrat, qui sera élaboré par le CG et le conseiller juridique, énoncera les politiques et les procédures visant : ■ l'admission et le retrait des membres du programme ; ■ les droits de vote ; ■ l'élection des dirigeants et leurs fonctions. Les règlements du pool, qui devraient traiter des points suivants : ■ l'objet du pool ; ■ l'admissibilité à titre de membre ; ■ la fréquence des réunions du conseil ; ■ l'élection du conseil d'administration ; ■ la détermination de la durée du mandat ; ■ la rémunération du conseil (le cas échéant) ; ■ les pouvoirs et obligations du conseil ; ■ les contributions / cotisations ; ■ les dispositions relatives au non-paiement ; ■ les dispositions relatives au retrait ; ■ les cotisations et dividendes en fonction du financement excédentaire / insuffisant.

Étape 2 : Établissement des procédures d'exploitation

Plusieurs des étapes suivantes, qui peuvent être entreprises au cours de l'étape 1, nécessitent le recours aux services de fournisseurs externes. Au fur et à mesure que le pool évolue, le groupe pourrait décider de ramener certains services à l'interne. Les décisions prises au cours de cette étape doivent être conformes au contrat final avec les souscripteurs.

Activité	Échéancier
Placement de l'assurance excédentaire	Un courtier doit être nommé pour le programme. Celui-ci préparera une soumission pour le marché de l'assurance indiquant la couverture requise, négociera les conditions au nom du pool et finalisera le placement de la couverture.
Élaboration des politiques et procédures en matière de gestion du risque	Il est important que tous les participants adoptent les mêmes meilleures pratiques en matière de gestion du risque. Des vérifications périodiques de la gestion du risque seront nécessaires afin de faire respecter ces politiques et procédures.
Gestion des réclamations	Le pool devra retenir les services d'un expert en sinistres et d'un avocat qui connaissent bien les risques des membres.
Système d'information	Le pool devra se doter d'un système d'information approprié (ou avoir accès à un tel système). Il est important que le système permette au pool de communiquer efficacement avec tous les membres.

Activité	Échéancier
Gestion financière	Une politique de placement doit être adoptée et des conventions bancaires doivent être conclues.

Étape 3 : Administration

Cette étape de la mise en œuvre correspond en fait au début des activités du pool. À cette étape, le pool doit choisir un administrateur, soit un gestionnaire interne ou un gestionnaire contractuel. L'administrateur travaillera en collaboration étroite avec le courtier d'assurance du pool, l'expert en sinistres, l'actuaire, l'avocat, le conseiller général et les spécialistes en prévention des pertes. L'administrateur aura la responsabilité de superviser les activités quotidiennes du pool, notamment :

- le traitement des demandes de renouvellement / d'adhésion ;
- la préparation des renouvellements /des adhésions ;
- la rédaction des documents d'assurance et des avenants
- le traitement des documents d'assurance de tous les membres, y compris les avenants ;
- la facturation et la perception des cotisations des membres ;
- l'émission de certificats d'assurance ;
- la mise à jour des inventaires de biens ;
- l'allocation des coûts ;
- la préparation de rapports financiers ;
- le calcul et le traitement des appels de fonds ou des dividendes ;
- la prestation de conseils aux membres et au conseil d'administration en ce qui a trait à la santé financière du pool ;
- la surveillance et la vérification de l'efficacité des services de contrôle des pertes et de règlement des réclamations ;
- la participation à toutes les réunions relatives à l'exploitation du pool ;
- la gestion des questions provenant de tous les membres, tout au long de l'année.

Comparaison des domiciles

Les domiciles les plus fréquemment envisagés par les sociétés canadiennes sont la Barbade, les Bermudes, la Colombie-Britannique et les Îles Caïman. Ces quatre domiciles bénéficient d'un climat politique et commercial stable et d'une infrastructure bien établie pour les services bancaires, juridiques, comptables et autres services financiers. Bien que les coûts varient entre ces domiciles, les différences ne sont pas suffisamment importantes pour devenir un facteur important. Le tableau ci-dessous présente un résumé du nombre de sociétés captives actives dans chaque domicile.

Figure 4.2 : Sociétés captives actives par domicile

	Nombre de sociétés captives
Bermudes	1 157
Barbade	239
Colombie-Britannique	16
Îles Caïman	599

Source : Business Insurance, 10 mars 2003

Bermudes

Comme l'indique le tableau ci-dessus, les Bermudes sont le domicile le plus populaire et, par conséquent, elles possèdent l'infrastructure la plus perfectionnée. Il n'y a aucun impôt sur le revenu local. Cependant, au contraire de la Barbade, les Bermudes ne sont pas un pays désigné et les revenus seraient imposés lors de leur rapatriement au Canada, sauf dans la mesure où ils ont déjà été imposés à titre de REATB. Les sociétés ayant pour objectif d'accumuler un surplus à long terme plutôt que de rapatrier les fonds sur une base continue choisissent souvent les Bermudes.

Barbade

Bien qu'il y ait un impôt local à la Barbade, les sociétés d'assurance captives peuvent choisir d'être exonérées et de payer aucun impôt local sur le revenu, ou choisir d'être assujetties à l'impôt à un taux net de 2,8 %.

De manière générale, les revenus de la société captive provenant de l'assurance de risques canadiens seront imposés entre les mains de la société mère à titre de REATB. Cependant, les revenus découlant de l'assurance de risques étrangers ne sont pas imposés entre les mains de la société mère. Il est généralement reconnu que les sociétés captives assujetties à l'impôt sur le revenu au taux de 2,8 % conservent la possibilité de rapatrier les revenus au Canada sur une base non imposable en vertu de la Convention fiscale entre le Canada et la Barbade.

Par conséquent, les sociétés captives domiciliées à la Barbade qui assurent des risques étrangers peuvent gagner des revenus à un taux d'imposition local avantageux et libres de tout impôt sur le revenu canadien, tant au moment où ils sont gagnés que lorsqu'ils sont rapatriés. La Barbade est souvent choisie comme domicile pour les sociétés canadiennes qui ont des activités à l'étranger.

Colombie-Britannique

La Colombie-Britannique, contrairement aux autres domiciles, n'offre pas un environnement où les taux d'imposition sont faibles ou inexistants. Les sociétés captives établies en Colombie-Britannique sont entièrement assujetties à l'impôt fédéral et provincial mais, à titre de sociétés d'assurance reconnues, elles peuvent déduire les

réserves pour pertes actualisées du calcul de leur revenu ; cela permet de reporter l'impôt mais ne constitue pas une réduction.

Les sociétés captives établies en Colombie-Britannique ne sont pas autorisées à souscrire de l'assurance dans d'autres provinces et, par conséquent, elles doivent avoir recours à un assureur prête-nom pour les risques dans les autres provinces afin d'éviter la taxe d'accise fédérale (10 % des primes). Ce coût additionnel contrebalance généralement l'avantage du report d'impôt. La Colombie-Britannique peut être une option intéressante pour les sociétés ayant une importante part de risque en Colombie-Britannique.

Îles Caïman

Les Îles Caïman sont un autre domicile populaire doté d'une infrastructure sophistiquée. Il n'y a aucun impôt sur le revenu local. Cependant, les Îles Caïman ne sont pas un pays désigné et le revenu serait imposé lors du rapatriement au Canada, sauf dans la mesure où il a déjà été imposé à titre de REATB. Comparativement aux Bermudes, à la Barbade et à la Colombie-Britannique, l'organisme de réglementation local aux Îles Caïman possède un pouvoir discrétionnaire plus grand en ce qui a trait aux marges de solvabilité exigées.

Question	Bermudes	Barbade	Colombie-Britannique	Îles Caïman
Activités permises	La société captive peut assurer ou réassurer tout risque qui n'est pas situé aux Bermudes.	La société captive peut assurer ou réassurer tout risque qui n'est pas situé à la Barbade.	La société captive peut assurer ou réassurer tout risque commercial, mais l'assurance personnelle n'est pas permise.	La société captive peut assurer ou réassurer tout risque qui n'est pas situé aux Îles Caïman.
Impôt sur les primes	Il n'y a pas d'impôt local sur les primes.	Il n'y a pas d'impôt local sur les primes.	Il y a un impôt provincial sur les primes d'environ 3 %.	Il n'y a pas d'impôt local sur les primes.
Exigences en matière de capitalisation et de solvabilité	La capitalisation minimale exigée s'établit entre 120 000 $ et 1 million de dollars. US L'exigence de solvabilité est un ratio de la prime au capital de 5:1 en deçà de 6 millions de dollars de primes et de 10:1 pour tout montant excédant ce niveau.	La capitalisation minimale est de 125 000 $ US. L'exigence de solvabilité est de 20 % des primes jusqu'à concurrence de 5 millions de dollars de primes. Lorsque les primes excèdent 5 millions de dollars, l'exigence de solvabilité est de 1 million de dollars plus 10 % des primes excédant 5 millions de dollars.	La capitalisation minimale est de 200 000 $ CA. L'exigence de solvabilité est de 100 000 $ en plus du montant de capital minimum.	La capitalisation minimale est de 120 000 $ US. Il n'y a aucune exigence officielle de solvabilité.
Impôt sur le revenu local	Il n'y a pas d'impôt local sur le revenu.	En vertu de l'*Exempt Insurance Act*, les sociétés captives ne sont pas assujetties à l'impôt sur le revenu. Une société captive peut choisir de s'inscrire en vertu de l'*Insurance Act*, auquel cas elle sera assujettie à un taux d'imposition net de 2,8 %. Les sociétés canadiennes peuvent choisir cette option afin de conserver la possibilité de rapatrier les revenus au Canada en franchise d'impôt.	La société captive est résidente canadienne aux fins de l'impôt et est assujettie à l'impôt provincial et fédéral sur le revenu.	Il n'y a pas d'impôt local sur le revenu.
Restrictions relatives aux placements	La valeur des liquidités ne peut être inférieure à 75 % de la valeur du passif, sauf si le ministère des Finances consent à renoncer à cette exigence.	Il n'y a aucune restriction spécifique à l'égard des placements, sauf mais un prêt consenti à la société mère ne peut constituer un capital minimum.	Il n'y a aucune restriction spécifique à l'égard des placements.	Il n'y a aucune restriction spécifique à l'égard des placements. Cependant, le chef de la supervision de l'assurance doit être avisé de toute modification importante au programme de placements.

5

Étape 5 : Produit d'information

Guide du constructeur pour la gestion du risque et l'assurance dans le secteur de la construction

Les constructeurs doivent plus que jamais élaborer une stratégie de planification de la gestion du risque. Une mauvaise planification pourrait engendrer des pertes de vie ou de biens matériels catastrophiques. Dans l'industrie de la construction résidentielle, une mauvaise planification se traduit davantage par des litiges, des retards dans l'achèvement des travaux et des dépassements de coûts.

La gestion efficace des principaux risques et de l'assurance est un facteur essentiel dans la planification du projet. L'assurance de la construction est un domaine hautement spécialisé et complexe. Il n'y a pas de police d'assurance globale pour un projet. Une combinaison de polices, de couvertures, d'exclusions, de franchises et de limites est nécessaire pour couvrir les risques assurables.

Même les sociétés qui sont en mesure d'employer des spécialistes de l'assurance ou des gestionnaires de risques à temps plein doivent avoir recours aux services de courtiers en assurance professionnels qui possèdent une expertise particulière dans le domaine de la construction afin de les aider à se procurer une couverture appropriée à un prix concurrentiel.

L'élaboration d'une stratégie efficace visant les risques liés au secteur de la construction résidentielle comprend :

- la détermination des principaux risques ;
- la répartition et le transfert du risque ;
- l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de sécurité sur le chantier ; et
- les décisions à l'égard du financement des pertes.

La figure 5.1 présente la séquence des principaux événements dans la planification d'un projet réussi.

Ce guide est un point de départ pour les constructeurs qui souhaitent avoir une meilleure compréhension et une gestion plus efficace des risques liés à la construction résidentielle. Les figures 5.2 à 5.8 contiennent des réponses aux questions fréquemment posées ainsi que des lignes directrices utiles pour les constructeurs.

Figure 5.1 : Grille décisionnelle pour la gestion du risque dans le cadre du projet

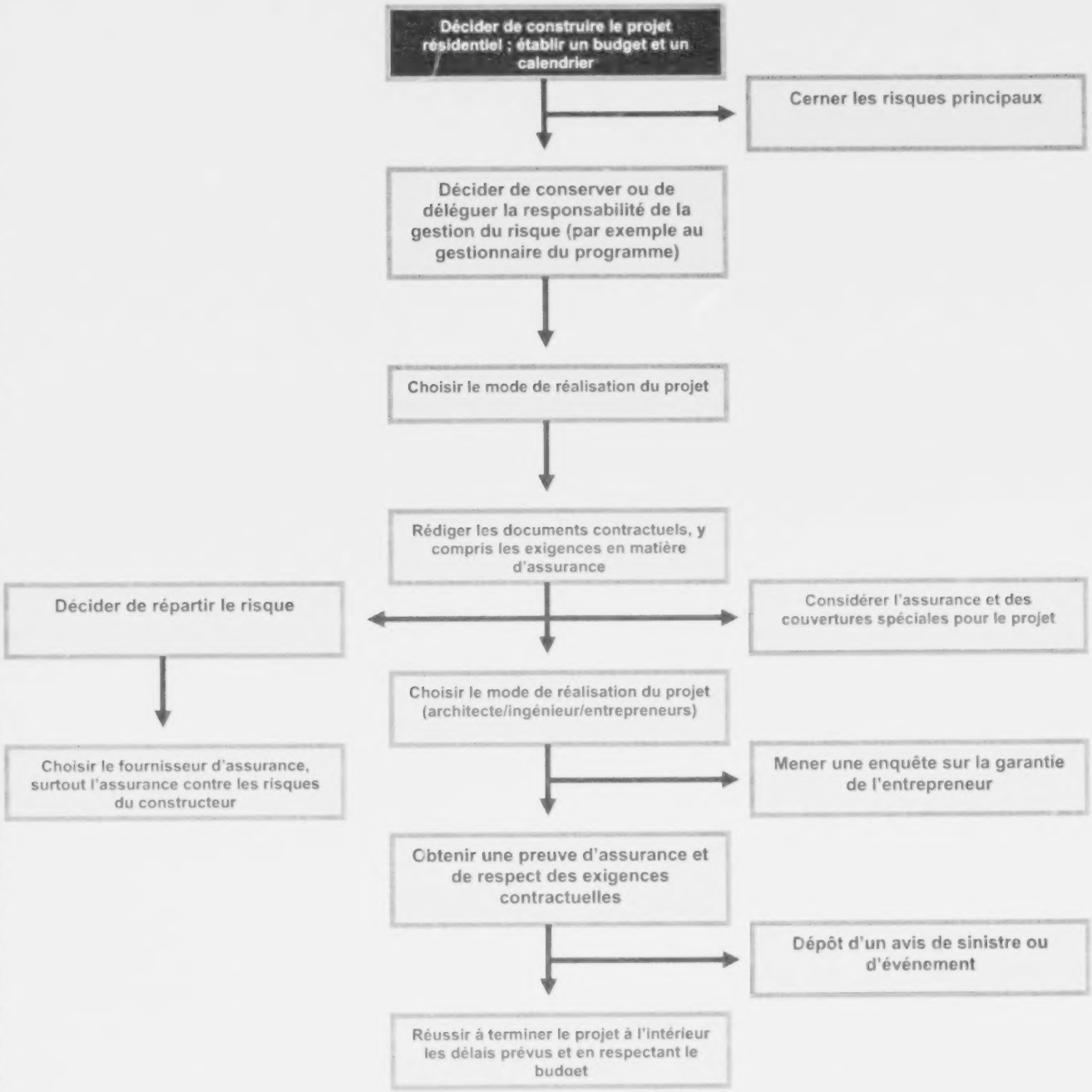


Figure 5.2.1 : Démarrage

€ **Quels sont les risques importants qui pourraient ne pas être couverts par l'assurance ?**

De manière générale, les programmes d'assurance sont fondés principalement sur les risques matériels de votre entreprise. Il s'agit des risques liés aux dommages à l'ouvrage ou aux dommages et blessures corporelles à des tiers. La figure 5.2.2 contient une liste des principaux risques potentiellement assurables en tout ou en partie.

Plusieurs risques ne sont toutefois pas couverts par l'assurance. La figure 5.2.3 contient une liste des exemples les plus fréquents.

Figure 5.2.2. Risques assurables

Principaux risques dont il faut tenir compte	Assurables
Risque d'interruption des travaux	Incapacité de prévoir efficacement les interruptions d'activités et de s'en rétablir pouvant nuire à la capacité du constructeur de respecter les délais et d'achever un projet.
Risque d'accidents sur le chantier	Dommages involontaires causés au chantier de construction et/ou au matériel de base pouvant retarder ou empêcher l'achèvement du projet.
Risque de dépassement des coûts	Dépenses engagées dépassant le plafond acceptable pour un projet (compte non tenu des situations d'urgence) pouvant diminuer le rendement du capital investi ou nuire à l'achèvement du projet.
Risque de crédit (défaut)	Incapacité d'évaluer adéquatement la solvabilité des contreparties, des fournisseurs ou d'autres parties importantes entraînant un risque de défaut ou d'inexécution.
Risque de fraude par des employés ou des tiers	Activités frauduleuses commises par des employés, des clients, des fournisseurs, des agents, des courtiers ou des tiers à l'encontre du constructeur en vue d'obtenir un gain personnel (exemple : vol de biens matériels, d'actifs financiers ou d'informations), pouvant entraîner des pertes financières pour le constructeur.
Risque lié à la santé et à la sécurité	Défaut de promouvoir et de protéger adéquatement la santé et la sécurité des employés et des entrepreneurs pouvant causer des blessures ou la mort, immédiates ou futures, aux employés sur le chantier.
Risque de taux d'intérêt	Incapacité de gérer efficacement le coût du capital pouvant mettre en péril la viabilité financière des projets du constructeur.
Risque de catastrophe naturelle	Acte de la nature (feu, eau, vent, tremblement de terre, température, etc.) ayant une incidence importante sur l'achèvement du projet.
Risque de pollution	Rejet accidentel de substances dangereuses ou contaminantes par inadvertance lors d'activités habituelles (exemple : fuite de carburant d'un réservoir) pouvant causer des dommages à l'environnement (la dispersion du sol ou le mouvement des sédiments, par exemple) causant une responsabilité financière importante.
Risque de défaillance de produits ou services	Produits, matériaux ou services défectueux ou non conformes exposant le constructeur à des plaintes de clients, à des réclamations, à des réparations sur le terrain, à des retours, à des réclamations au titre de la garantie du produit, à des litiges et à des pertes de revenu, de parts de marché ou de réputation.

Principaux risques dont il faut tenir compte	Assurables
Risque lié à la répartition du risque	Incapacité ou omission involontaire de transférer le risque à un tiers viable pouvant résulter en une exposition désavantageuse pour le constructeur.
Risque lié à la sécurité sur le chantier	Lacunes dans les procédures et les consignes de sécurité sur le chantier (manipulation de substances toxiques, visites du chantier et milieu de travail non contrôlé en région éloignée) à l'origine de blessures imprévues causées à des employés, des entrepreneurs ou des tiers.
Risque lié à la chaîne d'approvisionnement	Incapacité d'acquérir, de transporter ou d'utiliser les matériaux et l'équipement nécessaires en temps opportun, au lieu indiqué et à un coût convenable (y compris les dommages matériels subis par les fournisseurs qui retardent ou empêchent la livraison), pouvant entraîner un retard et des coûts supplémentaires.
Risque de blessures à des tiers	Incapacité de prévoir, de prévenir et d'atténuer efficacement les risques de blessures causées à des tiers (intrus, voisins, etc., à l'exclusion des entrepreneurs) pouvant se traduire en des obligations inacceptables pour le constructeur.
Risque de dommages matériels occasionnés à des tiers	Dommages matériels occasionnés à des tiers sur le chantier (usine et équipement de l'entrepreneur) pouvant causer un préjudice financier et retarder les travaux de construction.
Risque de vandalisme et de terrorisme	Actes de vandalisme, de terrorisme ou de sabotage, manifestations ou vols pouvant entraîner un arrêt de travail ou des obligations inacceptables.

Figure 5.2.3. Risques non assurables

Principaux risques dont il faut tenir compte	Non assurables
Risque de changement de l'état du sol	Changement imprévisible de l'état du sol entraînant des risques d'estimation et/ou des retards dans les activités préalables ou postérieures à la construction.
Risque lié à l'exécution par l'entrepreneur	Indisponibilité des entrepreneurs, exécution inadéquate par les entrepreneurs (sous-traitants de tous niveaux) et/ou pénurie de main d'œuvre spécialisée causant des retards, des matériaux de qualité inférieure aux normes, des variations inacceptables par rapport aux plans et aux devis ou des dépassements de coûts.
Risque d'estimation	Appréciation inexacte du financement du projet, du calendrier, des lois ou de l'arpentage pouvant entraîner un manque de capital ou retarder l'exécution des travaux.
Risque lié aux ressources humaines	Incapacité d'attirer, de former et de fidéliser des gens compétents pouvant réduire la capacité du constructeur à exécuter, gérer et surveiller les principales activités.
Risque lié aux relations de travail	Grèves ou autres actions collectives qui interrompent les activités ou nuisent à l'atteinte des objectifs. Les restrictions prévues par les conventions collectives peuvent restreindre la flexibilité de l'employeur sur le plan des opérations et des ressources humaines.
Risque juridique et réglementaire	Défaut de se conformer aux lois et aux règlements, notamment aux lois et règlements environnementaux, pouvant entraîner des amendes et des pénalités, occasionner des retards, créer des conditions de travail non sécuritaires ou avoir un effet négatif sur la réputation du constructeur.

Figure 5.2.1. Démarrage

€ Quels types d'assurance couvrent mes principaux risques ?

Certaines polices d'assurance générale et spéciale peuvent couvrir quelques principaux risques qui ne sont pas couverts par les programmes d'assurance traditionnelle. Malheureusement, aucune police d'assurance ne couvre tous les risques.

La figure 5.2.4 contient une liste de polices d'assurance pour les constructeurs.

Figure 5.2.4. Polices d'assurance offertes aux constructeurs

Assurance des biens d'entreprise	
Objet/sommaire	Conçue pour couvrir les immeubles, leur contenu et le matériel, cette assurance vous protège en cas de dommages à vos biens découlant directement d'un risque.
Description	Cette police couvre « tous les risques » de dommages matériels directs, y compris, sans s'y limiter, les dommages causés par le feu, la foudre, les tempêtes et la grêle, les fuites d'appareils de protection incendie, les explosions, la fumée, les chutes d'objets, les chocs de véhicules terrestres ou aériens, le vol, le vandalisme et les actes malveillants.
Conditions/commentaires	En réalité, les polices d'assurance tous risques n'assurent pas vraiment « tous les risques » ou « tous les biens », puisqu'elles comportent plusieurs exclusions. Quelques-uns des risques et des biens qui ***ne sont pas couverts*** sont énumérés ci-dessous. Biens non couverts : ▪ numéraire, titres et métaux précieux ; ▪ biens en cours de transport ; ▪ terrains, eaux, cultures et pelouses ; ▪ automobiles et machines immatriculées ou utilisées hors du chantier. Risque non couverts : ▪ effondrements ; ▪ usure normale, détérioration, vices cachés ; ▪ retards, pertes de jouissance, de marchés ou d'occupation ; ▪ rejet ou échappement de polluants. Les risques de tremblement de terre, d'inondation et de refoulement d'égout peuvent être ajoutés par un avenant, moyennant une augmentation de la prime et des franchises.

Assurance des biens d'entreprise		
Liste de contrôle de la variabilité	Y a-t-il une clause de coassurance ? Certaines polices n'en contiennent pas alors que d'autres prévoient un « montant stipulé » ou un pourcentage de la valeur comme 80 % ou 90 %. La clause d'évaluation indique si le montant de la perte sera établi d'après la « valeur réelle » ou d'après la « valeur de remplacement ». Nombre d'assureurs offrent, sans frais supplémentaires, toutes sortes de garanties additionnelles assorties de limites moins élevées qu'on pourrait qualifier d'« extensions multirisques ». Les limites et le nombre d'extensions varient d'une police à l'autre. Les principales couvertures font parfois l'objet d'une sous-limite ; ce point doit être examiné attentivement, en particulier au moment de changer d'assureur.	
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs :	81
	Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	19

Assurance contre les risques des constructeurs	
Objet/sommaire	L'assurance contre les risques des constructeurs offre aussi une protection « tous risques » à l'égard des biens, mais elle est spécifiquement conçue pour les structures ***en cours de construction***, comme par exemple une série de nouveaux logements en construction sur un lotissement.
Description	Elle couvre les mêmes risques que l'assurance des biens tous risques, mais peut comporter certaines ***exclusions additionnelles***, notamment : ■ enlèvement de l'amiante ■ pollution ■ chaudière/ appareils ■ tassement normal ■ usure normale ■ effondrements (sauf si un risque assuré en est la cause) ■ dégâts causés par les eaux et inondations ■ dégâts causés par les tremblements de terre ■ essais et essais à chaud ■ disparitions inexplicables Tous ces éléments, sauf l'enlèvement de l'amiante, l'usure normale et la disparition inexplicable, peuvent être ajoutés par un avenant moyennant une prime supplémentaire.
Conditions/commentaires	La police d'assurance contre les risques des constructeurs couvre les matériaux, les appareils, les fournitures et les machines ***qui seront incorporés aux travaux***. Au besoin, une protection peut être souscrite pour les échafaudages, les structures temporaires, les travaux souterrains, l'aménagement à l'aide de matériaux inertes et l'aménagement paysager. Parmi les biens qui ne sont habituellement pas couverts, on compte : ■ les outils et le matériel de l'entrepreneur ; ■ les structures existantes ; ■ les terrains et les eaux ; ■ les ponts, les réservoirs et les fossés. Les biens entreposés hors du chantier et les biens en transit peuvent normalement être couverts, mais le constructeur devra débourser une prime supplémentaire et la limite applicable à ces biens sera moins élevée. L'assurance contre les risques des constructeurs peut être souscrite pour un projet particulier ou selon une formule globale couvrant tous les projets entrepris au cours d'une année donnée.

Assurance contre les risques des constructeurs		
	Selon le cas, la limite de la police peut s'appliquer aux frais accessoires. En outre, les garanties relatives aux biens en transit et entreposés hors du chantier doivent être vérifiées pour déterminer si elles entrent dans la limite de couverture, si elles font l'objet d'une sous-limite ou si elles sont tout simplement exclues.	
Liste de contrôle de la variabilité	D'autres garanties peuvent être ajoutées pour couvrir : ■ les frais d'expédition ; ■ les frais du service des incendies ; ■ les honoraires professionnels ; ■ les frais de décontamination.	
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs :	12
	Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	10

Police flottante pour le matériel de l'entrepreneur	
Objet/sommaire	Même si le matériel des entrepreneurs, comme les véhicules blindés chenillés, les tracteurs et les grues, sont considérés comme des biens, ceux-ci ne sont pas couverts par une assurance de biens tous risques. Une forme de couverture particulière, la police flottante pour le matériel des entrepreneurs, est conçue pour protéger votre matériel.
Description	Semblable à l'assurance de biens tous risques et à l'assurance contre les risques des constructeurs, cette police flottante couvre tous les risques de pertes matérielles directes, hormis quelques exclusions. Elle peut également couvrir le matériel nouvellement acquis et le coût de location de matériel de remplacement (c'est-à-dire ce qu'il en coûte de louer du matériel pour remplacer celui qui a été endommagé dans un sinistre assuré).
Conditions/commentaires	Voici quelques-unes des exclusions qui sont rattachées aux polices flottantes pour le matériel des entrepreneurs : ■ pannes mécaniques ; ■ usure normale, vices cachés, gel ou surchauffe ; ■ disparitions inexplicables ; ■ poids du chargement excédant la capacité de levage enregistrée ; ■ passage à travers la glace ou affaissement de la glace.
Liste de contrôle de la variabilité	Un grand nombre de variables entrent en ligne de compte pour ce type de couverture. Voici les plus courantes : ■ la clause de coassurance ; ■ la clause d'évaluation ; ■ le matériel loué peut être inclus dans la limite ; ■ le matériel loué peut faire l'objet d'une sous-limite. Protections additionnelles : ■ matériel nouvellement acquis ; ■ matériel donné en location par l'assuré ; ■ matériel loué par l'assuré ; ■ perte de jouissance ; ■ renonciation à la subrogation ; ■ frais d'avarie commune ; ■ frais de sauvetage ; ■ déclaration annuelle de la valeur du matériel appartenant ou non au constructeur.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 22 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 10
Remarque	Cette police est offerte par des assureurs de transport de surface et par des assureurs non spécialisés. Les assureurs spécialisés ont tendance à demander des primes plus élevées, mais ils se montrent généralement plus compréhensifs face aux situations de pertes et indemnisent celles-ci plus rapidement.

Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux	
Objet/sommaire	L'assurance contre les pertes liées à l'interruption des travaux est une forme de protection contre les dommages ***indirects***. L'objet principal de cette couverture est d'indemniser l'assuré pour les pertes de revenus attribuables aux dommages matériels causés par un risque couvert par l'assurance de biens tous risques ou l'assurance contre les risques des constructeurs.
Description	**Formule « bénéfices »** Ce type de couverture vous indemnise pour ce qu'il vous en coûte de continuer à exploiter votre entreprise alors que ses activités ont cessé à cause d'une perte assurée. En plus des frais d'exploitation courants, vous recevrez le montant des bénéfices qui auraient normalement été réalisés dans le cadre de vos activités et les frais supplémentaires que vous avez dû engager. **Formule « frais supplémentaires »** Certains constructeurs ne subiraient aucune perte de revenu même si leur lieu d'affaires était complètement détruit, tout simplement parce qu'ils tirent la totalité de leur revenu ailleurs. Dans un tel cas, l'assuré doit néanmoins engager de nombreuses dépenses supplémentaires afin de mettre en place un nouveau bureau et une nouvelle base. La formule « frais supplémentaires » permet de vous indemniser pour les dépenses supplémentaires que vous aurez à engager pour établir un nouveau bureau ou un bureau temporaire en attendant que le vôtre soit réparé ou reconstruit.
Conditions/commentaires	**Formule « bénéfices »** La période d'indemnisation débute de 24 à 48 heures suivant la perte (période d'attente) et se poursuit jusqu'à ce que votre entreprise ait retrouvé son plein rendement et que votre revenu ait atteint le niveau antérieur à la perte, pour une période maximale de 12 ou 24 mois. Vous continuerez de recevoir des prestations même si votre police arrive à terme avant la fin de la période d'indemnisation. Cependant, la perte doit avoir été subie pendant que la police était en vigueur. **Formule « frais supplémentaires »** Les frais supplémentaires peuvent comprendre les locaux, la location de matériel téléphonique et informatique et l'augmentation des frais généraux. L'essentiel est de savoir que cette garantie ne couvre que les frais ***supplémentaires***. Prenons un exemple : ▪ une entreprise paie un loyer mensuel de 1 500 $. Par suite d'un sinistre, elle doit louer temporairement des locaux dans un autre immeuble à un coût de 2 000 $ par mois. Il se peut que les conditions du premier bail prévoient que l'entreprise n'ait pas à verser un loyer à l'ancien propriétaire jusqu'à ce que le bureau ait été complètement réparé. Dans de telles circonstances, l'augmentation des dépenses d'entreprise serait de 500 $, puisque l'assuré aurait payé 1 500 $ si le sinistre ne s'était pas produit. La formule « frais supplémentaires » couvre ce montant supplémentaire de 500 $.
Liste de contrôle de la variabilité	Au Canada, la plupart des assureurs offrent des formules « bénéfices » et « frais supplémentaires » similaires. Les différences se trouvent dans la période d'attente, qui peut aller de 24 à 48 heures, dans la clause de coassurance, qui varie entre 50 % et 100 %, et dans la période d'indemnisation, qui peut aller de 12 à 24 mois. Des modalités différentes peuvent être souscrites moyennant un rajustement de la prime.

Couverture des pertes liées à l'interruption des travaux		
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	81 17
Remarque	La garantie contre les pertes liées à l'interruption des travaux est généralement ajoutée au moyen d'un avenant ou est intégrée à la police d'assurance de biens tous risques.	

Couverture des frais accessoires	
Objet/sommaire	Cette forme de couverture porte également sur les ***pertes indirectes*** et elle est généralement ajoutée à la police d'assurance contre les risques des constructeurs au moyen d'un avenant. Elle permet d'étendre la couverture aux pertes financières découlant des retards d'achèvement causés par un sinistre assuré par la police. Le terme « frais accessoires » s'entend généralement des frais de construction qui ne sont pas directement liés au bâtiment proprement dit.
Description	La couverture des frais accessoires peut couvrir les pertes de revenus résultant de retards d'achèvement du projet. Voici quelques exemples de frais accessoires : ▪ frais d'intérêt sur l'argent emprunté pour financer la construction ou la reconstruction ; ▪ frais d'emprunt et autres frais attribuables au temps nécessaire pour la négociation d'un nouveau prêt à la construction ou à la modification des conditions du prêt existant ; ▪ impôt foncier ; ▪ honoraires d'architectes et d'ingénieurs ; ▪ primes d'assurance pour la couverture du projet ; ▪ autres honoraires professionnels, comme ceux d'un avocat ou d'un comptable. L'avenant de couverture des frais accessoires est assujetti à certaines exclusions qui délimitent la couverture et la restreignent aux dommages directs causés par un sinistre assuré. Voici quelques exclusions fréquentes : ▪ améliorations nécessaires pour corriger les défauts de construction ; ▪ retard d'ouverture du chantier en raison du mauvais temps (sauf si les intempéries ont d'abord causé des dommages directs) ; ▪ pénalités de retard du projet ; ▪ retard excédant la période de temps raisonnable pour la reconstruction de l'ensemble après le sinistre. Lorsque les frais accessoires sont couverts, il faut tenir compte de la valeur totale des frais essentiels et accessoires au moment de choisir la limite de couverture.
Conditions/commentaires	Pour que la garantie s'applique, deux conditions importantes doivent être remplies. Premièrement, le retard des travaux doit être le résultat de dommages directs causés par un sinistre assuré. Deuxièmement, la perte doit être « quantifiable ». Une période d'attente tient normalement lieu de franchise, de manière semblable à la formule « bénéfices » de l'assurance contre les pertes liées à l'interruption des travaux ; elle peut aller jusqu'à 72 heures. La période d'indemnisation est habituellement de 12 mois, mais peut aller jusqu'à 24 mois ou plus. Même si la police arrive à échéance avant le terme de la période d'indemnisation, celle-ci se poursuit à condition que la police ait été en vigueur au moment de la perte.

Couverture des frais accessoires	
Liste de contrôle de la variabilité	L'essentiel est de vérifier s'il est expressément mentionné que les frais accessoires sont couverts. Si c'est le cas, comme chaque assureur adopte une approche différente, posez-vous les questions qui suivent. Les frais accessoires : ▪ sont-ils inclus dans la limite ? ▪ s'ajoutent-ils à la limite ? ▪ font-ils l'objet d'une sous-limite ?
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 12 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 9
Remarque	La couverture des frais accessoires accompagne généralement les polices d'assurance tous risques pour les constructeurs. Néanmoins, les assureurs offrant des polices contre les risques des constructeurs n'offrent pas forcément cette couverture à tous les constructeurs ni pour tous les projets.

Couverture des biens en transit

Objet/sommaire	L'assurance de biens « tous risques » exclut ou restreint de manière importante la couverture des biens pendant leur transport d'un endroit à un autre. La couverture des biens en transit protège les biens à compter du moment où ils sont expédiés jusqu'à leur arrivée à destination. Cela inclut les biens qui sont temporairement gardés par les expéditeurs ou les réceptionnaires (normalement pendant une période de 30 jours ou moins).
Description	La police couvre également les pertes directes occasionnées par les risques ne faisant pas l'objet d'une exclusion. Comme c'est le cas pour l'assurance de biens tous risques, une liste des biens et des risques ***exclus*** de la couverture est fournie. En voici quelques-uns :
Conditions/commentaires	Biens non couverts : ■ numéraire, valeurs, pierres précieuses ; ■ envois ou colis postaux ; ■ envois par voie d'eau ; ■ marchandises que vous acceptez à titre de transporteur régulier ou contractuel, de courtier ou de transitaire. Risques non couverts : ■ mauvaise préparation pour l'expédition ; ■ emballage inadéquat ; ■ mauvais arrimage des marchandises par une autre personne que le transporteur ; ■ instructions non autorisées de transférer les biens à une personne ou en un lieu donné. La couverture des biens en transit est normalement ajoutée à l'assurance de biens tous risques ou à l'assurance contre les risques des constructeurs et elle peut être assortie d'une limite de couverture distincte moyennant une prime supplémentaire. Une police séparée peut également être souscrite, mais cela fera généralement augmenter le montant de la prime minimale exigée par l'assureur. La couverture des biens en transit ***ne couvre pas les envois par voie d'eau***, comme il a été mentionné dans les exclusions. Si le transport outre-mer est indispensable, une police d'assurance facultés maritimes devra être souscrite.
Liste de contrôle de la variabilité	Si la couverture est jointe à une police d'assurance des biens, il importe de vérifier la sous-limite. La plupart des polices offrent un assez bon niveau de couverture, mais le montant de garantie est habituellement très bas. Le transport par voie d'eau peut être inclus ou non. Le territoire couvert est une condition essentielle et il varie d'une police à l'autre. Certaines polices ne couvrent que le Canada alors que d'autres couvrent le Canada et les États-unis. Finalement, certaines polices prévoient une condition essentielle relative au verrouillage du véhicule, ce qui constitue une contrainte importante.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 81 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 15

Couverture des biens en transit	
Remarque	Cette couverture prend de nombreuses formes : 1) une police « autonome », offerte par des assureurs spécialisés et des assureurs de transport terrestre ; 2) une garantie rattachée à une police d'assurance de biens tous risques, offerte par la plupart des assureurs de biens ; 3) une couverture faisant l'objet d'une sous-limite englobée dans la limite totale d'une police d'assurance tous risques pour les constructeurs. Pour les constructeurs, la troisième forme est la plus répandue. Ainsi, la disponibilité de cette couverture est fonction de la disponibilité de l'assurance tous risques pour les constructeurs.

Assurance contre le vol et les détournements

Objet/sommaire	L'assurance contre le vol et les détournements couvre cinq risques importants : les détournements par des employés, les pertes à l'intérieur des locaux, les pertes à l'extérieur des locaux, la contrefaçon de mandats et de billets de banque et la falsification par le déposant. Cette police est parfois désignée sous le nom d'« assurance contre les détournements, la disparition et la destruction » (les trois « D »).
Description	**Détournements par des employés** Il s'agit du premier objet de l'assurance. Cette garantie vous protège en cas de vol de numéraire, de titres ou d'autres biens par un employé. Deux options sont offertes. La formule A fixe une limite globale de couverture à l'égard de tous les employés pour une période de déclaration de douze mois. La formule B fixe une limite de couverture pour chaque employé pour une période de déclaration de vingt-quatre mois. **Pertes à l'intérieur des locaux** Il s'agit du deuxième objet de l'assurance. Cette garantie vous protège en cas de disparition ou de destruction de numéraire ou de titres à l'intérieur de vos locaux. Il s'agit d'une formule étendue ; alors que d'autres formes d'assurance de l'argent et des valeurs ne couvrent que le cambriolage et le vol qualifié, celle-ci vous protège également à l'égard du vol simple et de la disparition. **Pertes à l'extérieur des locaux** La formule est identique à celle des pertes à l'intérieur des locaux, mais elle couvre la disparition et la destruction de numéraire et de titres à l'extérieur de vos locaux. Il s'agit du troisième objet de l'assurance. Un exemple courant est celui de l'employé qui est victime d'un vol qualifié alors qu'il se rend à la banque faire un dépôt. **Falsification de mandats et de billets de banque** Cette garantie vous protège dans les situations où vous acceptez des mandats ou de billets de banque contrefaits en contrepartie de vos biens ou services. C'est le quatrième objet de l'assurance. **Falsification par le déposant** Le cinquième objet de l'assurance couvre les pertes subies du fait de la falsification de vos propres chèques. Il exclut les situations où vous acceptez un chèque frauduleux. Par exemple, si vous faites un chèque à l'ordre d'un fournisseur et que quelqu'un altère ensuite le nom du bénéficiaire ou le montant que vous y avez inscrits, vous serez indemnisé pour la perte qui s'ensuivra. **Détournements par des employés** Le principal avantage de cette couverture est qu'il suffit que vous prouviez qu'un ou plusieurs employés ont commis le délit sans avoir à prouver lequel. Selon la formule A, la limite de couverture s'applique au montant total de la perte, alors que selon la formule B la limite est déterminée en fonction du poste occupé par chaque employé. Voyons l'exemple qui suit.
Conditions/commentaires	▪ Un employé découvre qu'une somme de 100 000 $ a été détournée de la société. La responsabilité du vol est imputée en parts égales à trois employés : un directeur commercial, un contrôleur et un commis-comptable. ▪ Si l'employeur a choisi la formule A assortie d'une limite de 100 000 $, le montant total de la perte sera couvert, sous réserve des conditions de la police et de la franchise.

Assurance contre le vol et les détournements

- Si l'employeur a choisi la formule B assortie d'une limite de 25 000 $ par employé, seule une portion de 75 000 $ sera couverte. Cela s'explique par le fait que chacun des trois employés a volé plus de 25 000 $, soit un montant supérieur à la limite.

L'important est de bien choisir les limites de couverture. Les deux formules fournissent une protection adéquate pourvu qu'une limite suffisante soit fixée. Il est plus facile de déterminer la limite pour la formule A ; en revanche, la formule B permet de bénéficier d'une période de déclaration plus longue.

Perte à l'intérieur des locaux

La principale caractéristique de cette couverture est que, si la perte est imputable à une disparition, la preuve produite doit être jugée suffisante pour démontrer qu'il y a bel et bien eu vol et qu'il ne s'agit pas d'une simple erreur de comptabilité.

Autres garanties

D'autres garanties peuvent être ajoutées à la police d'assurance contre le vol et les détournements, y compris des garanties relatives à la fraude électronique, la falsification de chèques reçus, la fraude par carte de crédit et l'extorsion.

Toutes les polices contre le vol et les détournements contiennent les cinq objets de l'assurance. La formulation peut varier, mais la couverture offerte est généralement la même d'un assureur à l'autre. Voici une liste des principaux points à vérifier :

- nombre d'objets de l'assurance ;
- exclusions ;
- territoire couvert ;
- période d'indemnisation pour la formule A (détournements par des employés) ;
- définition de « vol ».

Garanties additionnelles offertes couvrant notamment :

- la contrefaçon de cartes de crédit ;
- la falsification de chèques reçus ;
- la fraude par transfert électronique de fonds ;
- l'extorsion.

Liste de contrôle de la variabilité

Disponibilité en 2004	
Nombre total d'assureurs :	40
Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	14

Assurance contre le vol et les détournements	
Remarque	L'assurance contre le vol et les détournements assortie de faibles limites est facilement disponible, par exemple une protection contre les détournements par des employés de 100 000 $ ou moins ou d'autres protections de 50 000 $ ou moins. Ces limites sont souvent incluses dans les polices d'assurance de biens tous risques ou dans les polices multirisques. Pour des montants plus élevés, le marché se restreint aux assureurs spécialisés, qui sont beaucoup moins nombreux. Par contre, les assureurs considèrent que les constructeurs ne sont pas particulièrement exposés à ces risques, l'offre est donc plutôt bonne.

Assurance responsabilité civile commerciale	
Objet/sommaire	L'assurance responsabilité civile commerciale vous indemnise pour les dommages-intérêts que vous devez payer à une personne ou à une entreprise à qui vous avez causé des dommages matériels ou corporels, y compris la mort.
Description	Cette police couvre non seulement les dommages-intérêts que vous devez verser à des tiers mais également les frais juridiques de la défense. En outre, les frais juridiques seront couverts ***en sus*** de la limite de responsabilité. ■ Prenons un exemple : vous avez souscrit une police d'assurance responsabilité civile commerciale d'un million de dollars. Un tiers vous poursuit, alléguant que vous êtes responsable d'avoir mis le feu à sa propriété avec un chalumeau soudeur et d'avoir causé des dommages d'un million de dollars. Disons que vous avez engagé des dépenses de 125 000 $ en frais d'avocat pour vous défendre. Si vous êtes jugé responsable, votre assureur paiera intégralement les dommages-intérêts d'un million de dollars adjugés par la cour ainsi que les honoraires de défense de 125 000 $. Soulignons que la police donne à votre assureur le droit de diriger votre cause et d'organiser votre défense car il a évidemment intérêt à ce que le dénouement de l'affaire soit juste, expéditif et économique.
Conditions/commentaires	De nombreux autres types de couverture peuvent être ajoutés au moyen d'avenants à la police d'assurance responsabilité civile commerciale.
Liste de contrôle de la variabilité	Au moment de souscrire une police d'assurance responsabilité civile commerciale, plusieurs variables doivent être prises en considération. Y a-t-il une limite globale de responsabilité ? Si oui, à combien de fois la limite par réclamation correspond-elle ? Vérifiez la portée de l'exclusion relative à la pollution. La responsabilité contractuelle est-elle couverte ? Le cas échéant, s'agit-il d'une couverture globale, ou plutôt d'une couverture de certains contrats désignés ? Vérifiez si la police comporte une exclusion relative au chantier. Des couvertures additionnelles sont offertes, notamment : ■ atteintes à la personne ; ■ responsabilité découlant de la publicité.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 22

Assurance de la responsabilité civile contractuelle	
Objet/sommaire	L'assurance responsabilité civile commerciale ne couvre pas la responsabilité civile dérivée des contrats, à l'exception de la responsabilité découlant des appareils de levage, des contrats de location et des contrats d'embranchement ferroviaire. Néanmoins, le constructeur est appelé à signer des contrats tous les jours et il assume souvent des responsabilités qui devraient normalement être assignées à d'autres. C'est-ce qu'on appelle la « responsabilité civile contractuelle ».
Description	Pour ces raisons, un avenant de responsabilité civile contractuelle doit accompagner votre police. Cette protection couvrira les responsabilités que vous assumez lorsque vous concluez une entente avec quelqu'un. Comme elle fait partie de l'assurance responsabilité civile commerciale, elle ne couvre que les dommages matériels ou corporels causés à des tiers. ■ Lorsque vous concluez une entente avec un promoteur, il se peut qu'on vous demande d'assumer la responsabilité des actes des sous-traitants dont vous retiendrez les services pour exécuter une partie des travaux. En droit civil, vous ne seriez normalement pas responsable des actes des entrepreneurs indépendants. Toutefois, en vertu du contrat conclu avec le propriétaire du terrain, vous devrez assumer la responsabilité pour les actes de vos sous-traitants et aurez besoin d'une assurance de responsabilité civile contractuelle pour vous protéger.
Conditions/commentaires	Si la couverture n'est pas offerte selon une « formule globale », cela signifie probablement que le constructeur devra soumettre tous ses contrats à l'assureur pour qu'il les lise et prenne une décision relativement aux couvertures correspondantes. Il s'agit d'une condition essentielle ; les constructeurs devraient donc tenter d'obtenir une couverture « globale » afin de réduire le fardeau administratif et la marge d'erreur des polices.
Liste de contrôle de la variabilité	La protection standard ne couvre que les « contrats assurés » (selon la définition de la police) ce qui englobe habituellement les contrats de louage de biens, les contrats portant sur des appareils de levage et les contrats d'embranchement ferroviaire. Il est aussi possible d'obtenir une couverture pour les contrats inscrits en annexe (des contrats précis sont soumis à l'examen de l'assureur en vue d'obtenir une couverture). Finalement, une formule globale qui couvre l'ensemble des contrats conclus par l'assuré est également offerte. Soulignons que cette formule est rattachée à une police d'assurance responsabilité civile commerciale et que, par conséquent, seuls les dommages matériels et corporels découlant de la responsabilité contractuelle sont couverts, ce qui exclut les pertes financières et les poursuites pour bris de contrat.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 15

Responsabilité civile des locataires	
Objet/sommaire	Une des principales exclusions de la police d'assurance responsabilité commerciale porte sur les dommages causés aux biens d'une autre personne alors qu'ils sont sous votre garde, votre contrôle ou votre responsabilité. Par exemple, lorsque vous louez des locaux pour votre entreprise, vous en obtenez la garde, le contrôle et la responsabilité.
Description	Cependant, ces locaux appartiennent à quelqu'un d'autre : le propriétaire de l'immeuble. Ainsi, les dommages matériels dont vous pourriez être responsable pendant que vous occupez ces locaux ne seront pas couverts par votre police d'assurance responsabilité commerciale. En y faisant ajouter un avenant de responsabilité civile des locataires, les locaux loués dont vous avez la garde, le contrôle et la responsabilité seront couverts. ■ Supposons que vous louez un bureau dans un immeuble commercial de dix étages. Un mauvais câblage de votre système informatique provoque un incendie. Votre police d'assurance générale ne couvre pas cette perte puisque les locaux se trouvaient sous votre garde, contrôle et responsabilité au moment du sinistre. Par contre, l'avenant de responsabilité civile des locataires vous procure la protection voulue pour ce qui est de votre responsabilité à l'égard du propriétaire de l'immeuble.
Conditions/commentaires	Le choix d'une limite de couverture pour la garantie de responsabilité civile des locataires peut être difficile. Vous devrez estimer la valeur de l'espace que vous occupez. En général, une bonne manière de procéder est d'obtenir une limite égale à celle de votre police d'assurance responsabilité commerciale. Mais, dans certains cas, il se peut que cette limite ne soit pas suffisante. Discutez-en avec votre courtier ; il pourra vous aider à déterminer une limite convenant à votre situation.
Variabilité	La principale variable est l'étendue de la couverture. Une formule étendue et une formule couvrant les risques désignés sont offertes. Il se peut également qu'une sous-limite inférieure à la limite de l'assurance responsabilité commerciale soit prévue.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 22

Assurance automobile - responsabilité civile des non-propriétaires	
Objet/sommaire	Même si cette garantie peut faire l'objet d'une police distincte, elle est plus fréquemment ajoutée à la police de responsabilité civile commerciale au moyen d'un avenant. Son existence repose sur un principe de droit connu comme la « relation commettant-préposé ». En common law, l'employeur est responsable des actes négligents de ses employés, même si ceux-ci ont abusé de leur pouvoir ou désobéi à des ordres directs. Cette théorie juridique s'applique également aux automobiles. Lorsqu'un de vos employés utilise son véhicule dans le cadre des activités de votre entreprise et qu'il cause des dommages matériels ou corporels à un tiers, vous pourriez être tenu responsable.
Description	Néanmoins, votre police d'assurance commerciale ne couvre pas la responsabilité découlant d'automobiles immatriculées et d'automobiles utilisées hors du chantier. L'assurance automobile - responsabilité civile des non-propriétaires est conçue pour vous protéger à l'égard des pertes causées par vos employés alors qu'ils utilisaient des véhicules qui ne vous appartiennent pas dans le cadre des activités de votre entreprise. Vous devriez toujours obtenir une limite égale à celle de votre assurance responsabilité commerciale.
Conditions/commentaires	L'assurance automobile - responsabilité civile des non-propriétaires ne couvre pas les dommages matériels causés au véhicule lui-même puisqu'il se trouve sous votre garde, votre contrôle et votre responsabilité. Supposons que vous louez un véhicule. Vous n'êtes pas propriétaire de ce véhicule, mais la société de location a transféré au locataire, c'est-à-dire vous, sa responsabilité pour les dommages causés au véhicule. Il est donc important de faire ajouter l'avenant 94 (responsabilité civile automobile des non-propriétaires) à la police. Cette garantie vous protégera à l'égard des dommages causés aux automobiles qui ne vous appartiennent pas pendant qu'elles se trouvent sous votre garde, votre contrôle et votre responsabilité.
Liste de contrôle de la variabilité	Cette forme d'assurance est réglementée par les provinces. L'étendue de la couverture ne varie pas à l'intérieur des provinces. En revanche, on constate quelques différences de province en province. Les principales variables qui doivent retenir l'attention de l'assureur sont la limite de couverture et la franchise. La limite doit être suffisamment élevée pour couvrir la perte totale de l'automobile la plus chère dont l'assuré pourrait avoir la garde, le contrôle et la responsabilité pendant l'année. La franchise doit être semblable à celle qui est associée à l'assurance pour les automobiles dont l'assuré est propriétaire. Prenez garde aux polices dont les avenants restreignent le type d'automobiles couvertes.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 63 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 22
Remarque	Au Canada, toutes les formes d'assurance automobile sont normalement offertes aux entreprises de toutes catégories. Comme l'assurance automobile pour les non-propriétaires fait normalement partie de l'assurance responsabilité civile commerciale, et qu'elle n'est offerte sous une forme « autonome » que par un très petit nombre d'assureurs, on peut dire que sa disponibilité est égale à celle de la police d'assurance responsabilité civile commerciale.

Assurance de la responsabilité des employeurs	
Objet/sommaire	Dans toutes les provinces canadiennes, vous devez souscrire une assurance contre les accidents du travail auprès d'une société d'État provinciale. En Ontario, par exemple, il s'agit de la Commission de la sécurité et de l'assurance des travailleurs (WSIB). Cette assurance couvre votre responsabilité pour les blessures subies par vos employés alors qu'ils travaillaient pour votre compte. Il s'agit d'une forme d'assurance gouvernementale imposée par la loi. Dans certaines provinces, quelques employés en sont exemptés, par exemple les employés de bureau en Ontario. Si vous n'avez pas souscrit une assurance contre les accidents du travail pour ces employés, vous ne bénéficierez d'aucune protection si l'un d'entre eux subit des blessures ou décède dans l'exécution de ses fonctions. C'est pourquoi il vous faut une assurance de la responsabilité des employeurs.
Description	Cette forme d'assurance couvre votre responsabilité envers tous les employés qui ne sont pas protégés en vertu du régime d'assurance contre les accidents du travail, qui en sont exemptés ou qui peuvent choisir de se retirer du programme provincial lorsqu'ils subissent une perte.
Conditions/commentaires	Même si tous vos employés sont couverts par le régime d'assurance contre les accidents du travail, il est sage de souscrire tout de même une assurance de la responsabilité des employeurs qui servira à tout le moins de couverture complémentaire. La plupart des assureurs ne demandent qu'une prime minimale, voire aucune prime.
Liste de contrôle de la variabilité	Certaines formules assurent uniquement la « responsabilité éventuelle de l'employeur », alors que d'autres couvrent tous les types de responsabilités des employeurs. Toutes les polices excluent la responsabilité à l'égard d'employés américains.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 19
Remarque	Cette protection est généralement intégrée à une police d'assurance commerciale de la responsabilité civile ; sa disponibilité est donc proportionnelle à celle de cette assurance.

Assurance de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs	
	Ce type de protection peut faire l'objet d'une police autonome ou d'un avenant rattaché à une assurance responsabilité civile commerciale. Cette dernière option offre une protection annuelle, alors que les polices autonomes couvrent habituellement un projet spécifique.
Objet/sommaire	Le but de l'assurance de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs est d'assurer la disponibilité d'une assurance intacte, spécifique au projet, couvrant certains risques particuliers : la responsabilité des propriétaires découlant des activités exécutées par les entrepreneurs et les actes des propriétaires liés à la supervision générale des travaux. La police ne couvre pas la négligence du propriétaire dans le cadre du projet. Cette protection est fournie par la police d'assurance responsabilité commerciale.
Description	La police d'assurance de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs fournit une protection à l'égard d'un projet spécifiquement désigné. Elle couvre la responsabilité découlant des pertes attribuables aux entrepreneurs. Ainsi, des limites de couverture spécifiques sont assignées au projet, ce qui permet d'éviter de réduire le montant de garantie de l'assurance responsabilité commerciale du propriétaire et d'alourdir l'historique des pertes. Le coût de la police est habituellement assumé par l'entrepreneur, qui l'intègre au coût du projet.
Conditions/commentaires	Il n'est pas rare qu'un constructeur retienne les services d'un grand nombre d'entrepreneurs pour exécuter les travaux en son nom. Même si le propriétaire possède sa propre assurance responsabilité civile commerciale, les pertes découlant de la responsabilité du propriétaire à l'égard des activités des entrepreneurs pourrait gruger sa limite globale de couverture ou simplement avoir une incidence sur la sinistralité, ce qui entraînerait une augmentation des primes. À titre de constructeur, vous pouvez en effet vous demander : « pourquoi devrais-je augmenter mes frais d'exploitation ou réduire le montant de ma garantie à cause de la négligence des autres ? »
Liste de contrôle de la variabilité	La principale variable ici est la présence ou l'absence d'une sous-limite. Pour le reste, la formule offerte est généralement la même d'un assureur à l'autre lorsqu'elle est jointe à la police d'assurance responsabilité civile commerciale au moyen d'un avenant.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 8 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 8

Assurance responsabilité civile excédentaire	
Objet/sommaire	Il est prudent de vous assurer que les limites fixées pour votre assurance responsabilité civile commerciale sont suffisantes pour votre entreprise. En consultation avec votre courtier, vous pourriez décider qu'une limite de responsabilité de dix millions de dollars est nécessaire pour protéger adéquatement votre entreprise. Pour divers motifs comme la tolérance au risque, la capacité d'accepter le risque et le coût et l'accessibilité de la réassurance, de nombreux assureurs ne seront pas disposés ou n'auront pas les moyens de vous fournir des limites supérieures à deux ou cinq millions de dollars.
Description	L'assurance responsabilité civile excédentaire vous fournit les montants de garantie plus élevés dont vous avez besoin. Le terme « excédentaire » signifie simplement que les limites sont plus élevées : cette police n'augmente pas la portée de la couverture. Toutes les conditions et les exclusions prévues par votre assurance responsabilité commerciale feront également partie de votre police d'assurance excédentaire. Il s'agit d'une protection « à forme continue » : la forme de la police d'assurance excédentaire suit celle de l'assurance responsabilité commerciale ou de la police de base.
Conditions/commentaires	L'assurance excédentaire ne se « substitue » pas à une autre. Elle tient compte du fait que vous avez déjà une couverture « de base ». Par exemple, si le montant de garantie de votre police de base (responsabilité civile commerciale) est de deux millions de dollars, votre assurance excédentaire n'interviendra que lorsque ce montant aura été atteint. Voici un exemple. ▪ Vous souscrivez une assurance responsabilité civile commerciale de deux millions de dollars et une assurance excédentaire de huit millions de dollars. Une des conditions posées par votre assureur est que vous mainteniez la limite de votre assurance commerciale à deux millions de dollars. Si vous réduisez ce montant à un million sans son consentement, vous n'aurez pas droit à huit millions de dollars lorsque la limite d'un million aura été atteinte : vous n'aurez droit à ce montant qu'une fois que vous aurez dépassé deux millions. Ainsi, si une perte est suffisamment considérable pour que vous présentiez une demande de règlement au titre de votre assurance excédentaire, vous devrez assumer la différence entre la limite de votre assurance responsabilité commerciale d'un million et le montant de deux millions qui doit être atteint pour que l'assurance excédentaire s'applique. L'assurance excédentaire peut être souscrite pour la plupart des formes d'assurance de la responsabilité civile commerciale et automobile, y compris la responsabilité civile automobile des non-propriétaires, la responsabilité contractuelle, la responsabilité des employeurs et l'assurance contre les accidents du travail.
Liste de contrôle de la variabilité	Cette forme d'assurance en soi est assez homogène. Cependant, comme elle suit la forme de la police de base, elle varie en fonction de celle-ci. De plus, chaque assureur ajoute sa propre série de restrictions. La police doit expressément prévoir la couverture automobile des non-propriétaires excédentaire pour chaque province. La capacité d'offrir une couverture excédentaire pour les États-Unis et le reste du monde varie d'un assureur à l'autre.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 20

	Assurance responsabilité civile excédentaire
Remarque	L'offre d'assurance excédentaire varie selon les limites de couverture, qui elles-mêmes dépendent de la capacité de chaque assureur. La plupart d'entre eux ne peuvent pas offrir de limites supérieures à dix millions de dollars. D'autres vont jusqu'à 25 millions, et même, plus rarement, jusqu'à 50 millions. Si vous déterminez que votre entreprise requiert une limite de responsabilité totale de 25 ou 50 millions de dollars, il est fort probable que vous soyez obligé vous adresser à plus d'un assureur et de combiner plusieurs polices pour l'atteindre.

Assurance responsabilité civile complémentaire (« umbrella »)	
Objet/sommaire	L'assurance complémentaire de type « umbrella » ressemble beaucoup à l'assurance excédentaire en cela qu'elle offre un montant de garantie supérieur à la limite de la police de base. La différence est que la police complémentaire peut se substituer à la police de base pour couvrir une réduction de ses limites ou une perte qui ne le serait pas autrement.
Description	L'assurance complémentaire de type « umbrella » est très large et elle se définit habituellement par ses exclusions. Chaque police est différente. Certaines n'excluent que quelques formes de responsabilité alors que d'autres en excluent un grand nombre. Demandez à votre courtier de vous expliquer la nature de toutes les exclusions rattachées à votre police et assurez-vous de bien les comprendre.
Conditions/commentaires	Il est très important que vous fournissiez une description exacte et complète de votre entreprise à votre courtier afin de vous assurer que votre police d'assurance complémentaire n'exclut pas le type de couverture que vous recherchez.
Liste de contrôle de la variabilité	L'assurance complémentaire prend deux formes : la couverture à « une seule colonne » et la couverture à « deux colonnes ». L'option « une seule colonne » ressemble à l'assurance excédentaire en ce sens qu'elle suit la forme de la police de base ; toutefois, contrairement à l'assurance excédentaire, elle peut également s'y substituer. L'option « deux colonnes » sépare la couverture en deux : d'une part, une couverture excédentaire, subordonnée à l'assurance de base (protection à forme continue), et d'autre part, une couverture qui se substitue à l'assurance de base (protection résiduelle). Bien que la couverture à deux colonnes soit plus complète, prenez garde aux exclusions qui peuvent restreindre la portée de la protection résiduelle. Quelle que soit l'approche choisie, l'assurance complémentaire prévoit toujours une limite de responsabilité globale annuelle.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 80 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 18
Remarque	L'offre d'assurance excédentaire varie selon les limites de couverture, qui elles-mêmes dépendent de la capacité de chaque assureur. La plupart d'entre eux ne peuvent pas offrir de limites supérieures à dix millions de dollars. D'autres vont jusqu'à 25 millions, et même, plus rarement, 50 millions. Si vous déterminez que votre entreprise requiert une limite de responsabilité totale de 25 ou 50 millions de dollars, il est fort probable que vous soyez obligé vous adresser à plus d'un assureur et de combiner plusieurs polices pour l'atteindre.

Assurance responsabilité civile - chantier

Objet/sommaire

L'assurance responsabilité civile - chantier est une forme d'assurance générale de la responsabilité civile conçue pour couvrir tous les participants à un projet donné indépendamment de leur ***nombre***, notamment le propriétaire, l'entrepreneur, les sous-traitants, le directeur, les consultants, les architectes et les ingénieurs.

Il s'agit d'une garantie étendue, uniforme, consacrée à un seul projet pendant une période égale à la durée des travaux de construction. La définition de l'« assuré désigné » est très ample et englobe tous les participants sans nommer chacun d'eux.

Les propriétaires choisissent d'acheter une assurance de responsabilité civile - chantier parce qu'elle couvre de façon uniforme tous les participants (mêmes limites de couverture). Comme cette assurance couvre un projet spécifique, elle permet d'éviter que les pertes subies dans le cadre d'autres projets ne réduisent le montant de la garantie. Prenons un exemple :

Description

- À titre de constructeur, vous retenez les services de plusieurs sous-traitants pour travailler sur le chantier. Vous souhaitez que la responsabilité civile de chacun soit couverte jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars. Cependant, vos sous-traitants ne possèdent pas tous la même assurance et cette exigence n'est pas remplie par tous. En outre, même si un sous-traitant possède une assurance pour cinq millions de dollars, vous ne pouvez pas être certain qu'il ne causera pas des pertes sur d'autres chantiers, ce qui réduirait le montant de la garantie de cinq millions pour les travaux qui seront exécutés sur le vôtre.

- En souscrivant une police d'assurance de responsabilité civile - chantier, vous vous assurez que les sous-traitants de tous niveaux sont couverts jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars et que ce montant ne sera pas entamé par des dommages sur d'autres chantiers. En outre, vous vous libérez du fardeau administratif de devoir demander et vérifier des certificats d'assurance puisque vous savez que tous les sous-traitants sont couverts par votre propre assurance de chantier.

Un autre avantage de cette police est qu'elle prolonge la période de demande d'indemnisation des pertes après l'achèvement des travaux par les sous-traitants. Cette période supplémentaire couvrant le « risque après travaux » dure habituellement 24 mois après la date d'échéance de la police.

À titre de propriétaire du terrain, le principal avantage de cette assurance est que vous n'avez pas à vous soucier de savoir si les entrepreneurs et les sous-traitants dont vous retenez les services sont assurés pour un montant suffisant après la fin des travaux. En outre, la garantie contre le « risque après travaux » n'est pas assujettie à la limite globale des polices d'assurance des entrepreneurs et des sous-traitants, mais uniquement à la limite globale de votre assurance de chantier. Ce type de couverture vous permet d'éliminer plusieurs problèmes liés à l'assurance qui se posent dans le cadre d'un projet de construction, notamment :

Assurance responsabilité civile - chantier	
	■ les différences de formulation ■ les participants non assurés ■ la nécessité de renouveler la police à la mi-projet ■ les polices annulées ■ les changements à la mi- projet ■ les différentes limites de couverture ■ les différentes franchises ■ les polices périmées ■ les poursuites judiciaires excessives ■ la collecte de certificats.
Conditions/commentaires	La limite doit être choisie avec soin. Le constructeur doit tenir compte du nombre total de personnes qui participent au projet, de la durée de celui-ci et du genre de travaux qui seront effectués. Une limite qui semble très élevée au départ peut finalement s'avérer insuffisante. Soyez prévoyant ! Il est fort possible que votre assurance responsabilité civile - chantier soit aussi complète que votre police d'assurance responsabilité générale, sinon plus. Néanmoins, rien ne le garantit. Il importe donc de s'assurer que votre police d'assurance générale ne comporte pas d'exclusion relative au chantier.
Liste de contrôle de la variabilité	Vérifiez que votre police de responsabilité civile générale ne comporte aucune exclusion relative au chantier. Plusieurs assureurs ont introduit ce type d'exclusions dans les produits d'assurance responsabilité générale destinés aux entrepreneurs, y compris les constructeurs. À première vue, cette pratique peut sembler acceptable puisque la police d'assurance de la responsabilité civile - chantier couvre déjà le projet désigné. Néanmoins, ce genre d'exclusions crée certains trous dans la couverture et il est donc recommandé de les éviter.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 25 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 9

Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs

Objet/sommaire	Également appelée « assurance contre les erreurs et les omissions », l'assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs offre une protection à l'égard des dommages découlant des services professionnels offerts par les entrepreneurs tels que la gestion de la construction et la conception-construction. En tant que constructeur, il vous faudra envisager une telle protection.
Description	Cette garantie est fournie sur la base des réclamations et est assujettie à un grand nombre d'exclusions qui définissent la portée de la couverture de votre responsabilité civile à l'égard de dommages découlant d'actes, d'erreurs ou d'omissions, réels ou allégués, commis par négligence. Contrairement à ce qui est le cas pour l'assurance responsabilité civile générale, les frais juridiques entrent dans la limite de couverture. Il est donc très important de choisir avec soin cette limite. Discutez-en avec votre courtier. L'assurance responsabilité civile professionnelle peut être souscrite pour un an, couvrant ainsi tous les projets du constructeur pendant l'année, ou pour un projet donné. L'avantage de souscrire cette assurance pour des projets déterminés est que le montant de la garantie couvrant chaque projet ne sera pas réduit par des pertes subies dans le cadre d'autres projets. Par ailleurs, l'avantage de la police d'assurance annuelle est qu'elle couvre l'ensemble des activités ; elle est généralement plus économique et offre un plus grand nombre d'options lorsqu'une couverture pour un projet spécifique est nécessaire afin de remplir les exigences d'un contrat. En règle générale, les constructeurs souscrivent une police d'assurance annuelle pour couvrir leurs activités de base. Dans le cadre de certains projets importants, tout dépendant de leur envergure, de leur portée et des obligations contractuelles, ils achèteront une police distincte pour allouer des montants spécifiques au projet ou augmenter les limites déjà existantes et désigner des assurés supplémentaires.
Conditions/commentaires	Les constructeurs doivent assumer une responsabilité professionnelle dans divers aspects de leur travail, par exemple : ■ retenir les services d'architectes ou d'ingénieurs pour le travail de conception ; ■ retenir les services de firmes de conception à titre de consultants ou pour des projets de conception-construction, et assumer la responsabilité de leur travail ; ■ fournir des services de gestion de la construction ; ■ inspecter les travaux de construction exécutés par d'autres entrepreneurs ; ■ retenir les services d'employés en échange d'une rétribution ; ■ fournir des conseils relatifs au financement du projet. La construction résidentielle comporte généralement un volet de conception-construction qui rend cette couverture indispensable pour les constructeurs.
Liste de contrôle de la variabilité	La formulation des polices varie légèrement, mais la portée de la couverture est en réalité plutôt semblable. Toutes les polices comportent un grand nombre d'exclusions qu'il est nécessaire de décortiquer pour bien comprendre la portée exacte de la couverture. L'acheteur doit lire et comprendre toutes les exclusions avec l'aide de son courtier.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 8 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 8

Assurance responsabilité civile professionnelle des entrepreneurs	
Remarque	L'offre de polices pour un seul projet est assez restreinte : un ou deux assureurs par province.

Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution	
Objet/sommaire	Une protection spéciale contre la pollution est nécessaire car la plupart des polices d'assurance responsabilité commerciale excluent entièrement la responsabilité civile à l'égard de la pollution au moyen d'une « clause d'exclusion absolue » ou offrent une protection très restreinte à l'égard des incendies et des pertes « soudaines et accidentelles ». Les incendies sont provoqués par un feu qui s'échappe de sa zone de confinement. Les pertes soudaines et accidentelles doivent être découvertes au plus tard 120 jours après qu'elles se soient produites et portées à la connaissance de l'assureur au plus tard 120 jours après leur découverte. Bien que ce délai semble long, il s'écoule très rapidement.
Description	Cette police indemnise le constructeur et couvre ses frais juridiques en cas de dommages corporels ou matériels associés à la pollution et résultant de ses activités, ainsi que les frais de décontamination. La garantie s'applique aux situations de pollution soudaine et progressive et couvre les frais de décontamination engagés sur le terrain et à l'extérieur de celui-ci.
Conditions/commentaires	Les polices sont émises pour un an, selon une formule globale, ou pour un projet donné. Elles peuvent être émises sur la base des événements ou des réclamations. Pour certaines activités, il est clair qu'une assurance responsabilité civile contre les risques de pollution est nécessaire : un bon exemple est celui du constructeur qui doit procéder à des travaux d'assainissement de l'environnement. Mais tenez compte également des autres risques environnementaux qui peuvent se matérialiser dans le cadre d'un projet de construction : ■ débris de construction contenant des substances dangereuses (peinture, goudron etc.) ; ■ contaminants résultant de l'ancien usage du terrain ou provenant des propriétés avoisinantes ; ■ aires inadéquates pour le confinement, le chargement et le déchargement ; ■ contamination du sol ou de la nappe souterraine ; ■ contamination par le plomb, l'amiante, les BPC ou des substances radioactives ; ■ rejet sauvage de déchets sur des terrains vacants ; ■ syndrome des bâtiments malsains (monoxyde de carbone ou air chargé de bactéries libéré par les installations de CVC) ; ■ élimination des déchets dangereux produits sur le chantier ; ■ émission d'odeurs nauséabondes ; ■ déversement de produits chimiques et de combustibles ; ■ huiles lubrifiantes et autres fluides s'écoulant du matériel sur le chantier.
Liste de contrôle de la variabilité	La principale variable est que cette police peut être offerte sur la base des événements ou des réclamations. Cette dernière option est celle qui est traditionnellement offerte, mais la première est de plus en plus répandue. Si votre police est établie sur la base des réclamations, vérifiez la date limite de rétroactivité.

Assurance responsabilité civile des entrepreneurs - pollution		
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	10 10
Remarque	Au moins deux assureurs offrent une forme combinée d'assurance de la responsabilité civile commerciale, de la responsabilité professionnelle des entrepreneurs et de la responsabilité en matière de pollution. Le principal inconvénient de cette police multirisque est que la couverture de chacun de ces éléments n'est pas forcément aussi étendue qu'elle le serait si trois polices distinctes avaient été souscrites. Par exemple, l'assurance commerciale peut ne pas inclure l'assurance automobile pour les non-propriétaires ou l'assurance responsabilité des employeurs, et il se peut même qu'elle soit établie sur la base des réclamations. Par conséquent, avant de souscrire une police, assurez-vous d'en bien comprendre toutes les modalités et conditions.	

Assurance spécialisée des travaux de construction - retards d'achèvement des travaux/ force majeure/vices cachés	
Objet/sommaire	Comme il a été décrit plus tôt, la garantie relative aux frais accessoires n'indemnise l'assuré que lorsque le retard des travaux de construction a été causé par une perte directe découlant d'un risque assuré. Le tableau des risques présenté à l'étape 1 fait allusion au fait que le constructeur est aussi exposé aux retards causés par des risques non matériels et financiers. Pendant des années, on a considéré qu'il s'agissait là de risques commerciaux non assurables. Aujourd'hui, de nouvelles formes de couverture sont conçues pour protéger les constructeurs à l'égard de certains risques non matériels et financiers.
Disponibilité	L'offre est actuellement ***très limitée***. Seuls quelques assureurs proposent ces garanties, et encore en de rares circonstances. Alors que le marché de l'assurance continue de se stabiliser, on s'attend à ce que cette couverture devienne de plus en plus répandue. Les constructeurs peuvent également se tourner vers d'autres marchés, à savoir Londres, la Barbade ou les Bermudes.

1. Retards d'achèvement des travaux et dommages-intérêts contractuels	
Objet/sommaire	La couverture contre les retards d'achèvement est destinée aux propriétaires et la couverture des dommages-intérêts contractuels est destinée aux entrepreneurs. Chacune des ces formes d'assurance fournit une protection à l'égard des pertes financières attribuables à des retards d'achèvement des travaux causés par des ***motifs désignés***, comme le non-respect du calendrier de construction par un participant. S'il est à la fois le propriétaire et l'entrepreneur, aucune couverture ne protège le constructeur contre son propre défaut de respecter le calendrier. Par contre, il peut se protéger à l'égard de ses sous-traitants.
Conditions/commentaires	Parmi les conditions associées à cette garantie mentionnons une vérification technique convenable menée par une firme d'ingénierie indépendante et une enquête par un cabinet d'avocats indépendant. La prime est élevée et varie entre 3 et 7 % de la limite. La franchise est une période d'attente de 45 à 90 jours qui débute ***après*** la date d'achèvement prévue au contrat, le but de la couverture étant justement de protéger l'assuré contre le retard des travaux.

2. Couverture contre les cas de force majeure	
Objet/sommaire	Cette police, émise au nom du propriétaire, protège celui-ci contre les pertes attribuables aux retards d'achèvement des travaux en raison d'événements hors de son contrôle. Voici quelques exemples typiques : ■ destruction ou perte hors du chantier ayant une incidence sur les travaux ; ■ grèves et conflits de travail ; ■ modification des codes de sécurité du bâtiment ou des normes d'émissions pendant la durée du contrat ; ■ tout autre événement hors du contrôle des participants, comme le mauvais temps ou un embargo commercial. Autrement dit, cette garantie s'applique uniquement aux ***retards justifiables***. Lorsqu'un retard justifiable se produit, le propriétaire ne dispose d'aucun recours à l'égard du constructeur ; il doit donc essayer de se protéger d'une autre façon au moyen de cette police.
Conditions/commentaires	Parmi les conditions associées à cette garantie mentionnons une vérification technique convenable menée par une firme d'ingénierie indépendante et une étude du contrat par un cabinet d'avocats indépendant. La prime est élevée et varie entre 3 et 7 % de la limite. La franchise est une période d'attente de 45 à 90 jours qui commence ***après*** la date d'achèvement prévue au contrat, le but de la couverture étant justement de protéger l'assuré contre le retard des travaux.

3. Couverture combinée contre les retards d'achèvement et les cas de force majeure	
Objet/sommaire	Il n'est pas toujours facile de déterminer si un retard est justifiable ou non, et cela peut créer un différend entre le propriétaire et le constructeur. La question est essentielle puisque le constructeur ne sera pas tenu responsable si le retard est justifiable. Un litige est souvent long à régler et, pendant ce temps, le propriétaire doit amortir la dette de construction dont le montant continue d'augmenter tant que le projet est retardé. Le propriétaire peut éliminer cette inquiétude en souscrivant une police combinée. En vertu de celle-ci, l'assureur convient d'indemniser le propriétaire pour les pertes attribuables à un retard désigné ; il pourra ensuite se prévaloir de la clause portant sur les dommages-intérêts contractuels pour exercer son droit de subrogation à l'encontre du constructeur ayant supposément causé le retard. Ainsi, le projet continue d'avancer sans que le propriétaire ne soit d'abord obligé de régler le litige, ce qui ne ferait qu'augmenter le retard. Si, en définitive, le retard était considéré non justifiable, l'assureur se fera rembourser le montant des dommages-intérêts contractuels par le constructeur.
Conditions/commentaires	Parmi les conditions associées à cette garantie, mentionnons une vérification technique convenable menée par une firme d'ingénierie indépendante et une étude du contrat par un cabinet d'avocats indépendant. La prime est élevée et varie entre 3 et 7 % de la limite. La franchise est une période d'attente de 45 à 90 jours qui débute ***après*** la date d'achèvement prévue au contrat.

4. Assurance des vices propres	
Objet/sommaire	Les litiges relatifs aux vices de construction constituent une préoccupation croissante au Canada vu la multitude de réclamations collectives pour lesquelles des dommages-intérêts élevés ont été accordés aux États-Unis. Dans chaque province, la loi prévoit une période pendant laquelle le constructeur garantit que le produit a été construit de manière professionnelle, qu'il est exempt de défauts matériels, convenable à l'habitation, conforme au code du bâtiment et exempt de vices structurels majeurs. En Ontario, par exemple, la garantie couvre les vices structurels majeurs pendant sept ans à compter de la date d'achat du logement, et la plupart des autres vices pendant un an. La majorité des constructeurs, des entrepreneurs et des promoteurs considèrent ce risque comme un risque commercial nécessaire.
	L'assurance des vices propres transfère le risque à l'assureur. Elle couvre les pertes découlant de défauts de conception, d'ingénierie ou d'exécution. La garantie s'applique si le défaut de conception, d'ingénierie ou d'exécution est à l'origine de dommages matériels, d'un effondrement ou d'une menace d'effondrement. Elle s'applique à la structure, définie comme la somme des matériaux ou éléments porteurs internes et externes essentiels à la stabilité et à la solidité de l'immeuble. Ce terme englobe les fondations, les colonnes, les murs, les planchers, les poutres et les toits.
Conditions/commentaires	La couverture contre les vices propres est un produit d'assurance de première partie qui couvre les vices peu importe à qui ils sont imputables. L'assureur conserve un droit de subrogation à l'encontre de la partie à l'origine du vice, sauf à l'égard de l'assuré désigné. Malheureusement, en 2004, le constructeur moyen n'a à toutes fins pratiques pas accès à cette protection. Les conditions du marché sont toutefois en voie de changer. Il est recommandé que vous en discutiez avec votre courtier et que vous vous teniez au courant des développements du marché.

5. Assurance contre le défaut d'exécution des entrepreneurs ou des sous-traitants	
Objet/sommaire	Cette garantie vise à protéger le propriétaire/le constructeur contre le défaut d'exécution des sous-traitants et des fournisseurs à l'égard de contrats et de bons de commande désignés. Un des principaux avantages est que l'existence d'un défaut d'exécution suffit à déclencher la garantie : l'assureur ne remet pas en question la légalité de la faute, laissant les tribunaux trancher la question. Cette police couvre les frais engagés pour remplir les obligations du sous-traitant ou du fournisseur et pour corriger les éléments défectueux ou non conformes, les frais juridiques et les honoraires professionnels découlant du défaut, ainsi que les frais accessoires, y compris les dommages-intérêts contractuels, le coût d'accélération et les frais généraux supplémentaires. Cette police est assortie d'une limite globale et d'une limite par événement. Elle prévoit une franchise unique et une clause de coassurance.
Conditions/commentaires	La garantie est conditionnelle à la solvabilité et à l'historique d'exécution des sous-traitants ou des fournisseurs. Il faut qu'il y ait défaut pour que la couverture s'applique. La police doit avoir été souscrite avant que le défaut ne se produise. Autrement dit, un défaut d'exécution passé ou actuel de sous-traitants ou de fournisseurs n'est pas couvert. En outre, l'assuré ne peut transférer par contrat sa responsabilité à l'égard du paiement des franchises et de la coassurance. Il s'agit d'un point important parce que les franchises et la coassurance sont justement établies pour que l'assuré se sente personnellement « concerné » et qu'il prenne les mesures nécessaires pour prévenir les défauts et les pertes.

Assurance automobile	
Objet/sommaire	Au Canada, l'assurance automobile est offerte sur le marché concurrentiel et par des sociétés appartenant au gouvernement. Les systèmes varient d'une province à l'autre, mais toutes les polices offrent trois garanties de base : assurance de responsabilité civile envers les tiers (dommages corporels et matériels), assurance-accident et assurance-vie pour les occupants de l'automobile, et couverture des dommages matériels au véhicule assuré.
Description	**Ontario** Le système ontarien en est un d'indemnisation sans égard à la responsabilité qui est assorti d'un « seuil d'application ». Les indemnités versées pour des blessures corporelles sont rajustées et réglées par l'assureur de la personne qui les a subies, peu importe à qui incombe la faute, à moins que la personne blessée ne soit morte ou n'ait subi une déficience grave et permanente (selon le seuil prévu par la loi), auquel cas elle pourra intenter une action en dommages-intérêts en vertu du droit de la responsabilité délictuelle. Les dommages matériels occasionnés à des tiers sont réglés selon un système de responsabilité délictuelle, à condition que les dommages n'aient pas été causés à une autre automobile. Dans le cadre du régime global d'indemnisation sans égard à la responsabilité, tous les dommages matériels sont directement indemnisés par l'assureur du véhicule endommagé, peu importe à qui incombe la faute. Le demandeur doit cependant assumer une franchise proportionnelle à sa part de responsabilité dans l'accident. **Provinces atlantiques, Alberta et territoires** Les provinces et les territoires de cette catégorie ont établi un programme d'assurance automobile (responsabilité délictuelle) à degrés variables. Dans ces ressorts, les polices d'assurance comportent trois volets : A) responsabilité civile à l'égard des tiers ; B) accidents ; C) dommages matériels. L'indemnisation des préjudices causés à des tiers, qu'il s'agisse de blessures corporelles ou de dommages aux biens, est régie par les principes du droit de la responsabilité délictuelle. La même règle s'applique aux dommages matériels. Les pertes survenues lors d'un accident sont entièrement couvertes par la police automobile de l'assuré responsable grâce à une couverture combinée de la responsabilité civile à l'égard des tiers (pour le véhicule du conducteur non fautif) et des dommages matériels (pour le véhicule du conducteur fautif). **Colombie-Britannique, Saskatchewan et Manitoba** Chacune de ces provinces est dotée d'un système d'assurance gouvernemental sans égard à la responsabilité. Un assureur est chargé de fournir la couverture obligatoire : l'Insurance Corporation of British Columbia (ICBC) en Colombie-Britannique, la Saskatchewan General Insurance (SGI) en Saskatchewan et la Manitoba Public Insurance Corporation (MPIC) au Manitoba. Tous les dommages matériels et les dommages à des tiers sont indemnisés par la compagnie d'assurance gouvernementale, peu importe qui les a causés. **Québec** Au Québec, le système ne tient absolument pas compte de la responsabilité, mais il se divise entre le marché privé et le gouvernement provincial. La Société de l'assurance automobile du Québec est chargée de fournir l'assurance contre les blessures corporelles à tous les résidents de la province. Contrairement au système de l'Ontario, il n'existe pas de seuil d'application ni de régime privé pour l'assurance contre les accidents. Les dégâts matériels sont couverts par des assureurs privés et rajustés par un régime d'indemnisation directe sans égard à la responsabilité.

Assurance automobile	
	Les dommages causés aux biens appartenant à des tiers sont couverts par les assureurs privés en fonction de la responsabilité délictuelle, à condition que le bien endommagé ne soit pas une autre automobile.
Conditions/commentaires	De nombreuses conditions s'appliquent à l'assurance automobile. La plus importante exige que l'assuré déclare tous les aspects de ses activités, demandes de règlement antérieures, véhicules et conducteurs lors de la souscription. Toute information relative à l'assurance automobile qui n'est pas communiquée à ce moment-là peut amener l'assureur à réduire la couverture ou annuler la police et faire en sorte que l'assuré ne soit plus en mesure d'obtenir de l'assurance à un prix abordable à l'avenir. Pire encore, les demandes de règlement présentées au titre de la police pourraient être refusées. Notons qu'un système « sans égard à la responsabilité » s'oppose au système de responsabilité délictuelle car il n'offre aucun recours envers les tiers responsables. Toutefois, pour chaque accident, la part de responsabilité de l'assuré est évaluée et une franchise est fixée en conséquence ; le degré et la fréquence des fautes peuvent avoir un effet défavorable sur le dossier d'assurance du conducteur.
Liste de contrôle de la variabilité	Les polices d'assurance automobile sont régies par les provinces ; par conséquent, tous les assureurs d'une province donnée fournissent une couverture identique. Certains aspects doivent tout de même retenir notre attention : ■ des avenants peuvent restreindre la portée de la couverture ; ■ les limites fixées pour les avenants varient d'un assureur à l'autre ; ■ la couverture varie énormément selon le système d'assurance de chaque province ; ■ le montant minimum des franchises ; ■ les exigences de souscription.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 63 dans le secteur privé ; 4 dans le secteur public Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 18
Remarque	L'offre d'assurance automobile est limitée par le refus des assureurs de se spécialiser dans cette catégorie ; en effet, ceux-ci n'acceptent de fournir cette couverture que si elle accompagne un autre produit, comme une assurance responsabilité générale. Cela fait considérablement diminuer la disponibilité de l'assurance automobile pour les entrepreneurs puisque la propension des assureurs à prendre des risques n'est pas la même pour la catégorie de responsabilité civile générale que pour la catégorie automobile.

Cautionnement *Le cautionnement **N'EST PAS** une forme d'assurance*	
Objet/sommaire	Le but du cautionnement est de garantir au propriétaire d'un projet que l'entrepreneur exécutera les travaux comme il s'est engagé à le faire. Les cautionnements ne sont pas des assurances, mais ils sont émis par les compagnies d'assurance, car celles-ci possèdent les ressources financières nécessaires ainsi qu'une bonne compréhension du risque.
Description	Un cautionnement est un contrat entre trois parties par lequel la caution (la compagnie d'assurance qui fournit la sûreté) garantit au débiteur principal (le propriétaire du projet) que le créancier (l'entrepreneur) exécutera les travaux. Si, à tout moment pendant la construction, l'entrepreneur n'était pas en mesure d'achever les travaux ou de respecter les conditions du contrat, le débiteur principal peut faire appel à la caution pour que celle-ci prenne en charge l'exécution des travaux. Dans ce scénario particulier, un cautionnement de bonne exécution serait nécessaire. Sans cela, il serait pratiquement impossible pour un propriétaire d'entreprendre un projet de construction car le risque de pertes serait trop élevé.
Conditions/commentaires	La principale condition pour qu'un constructeur puisse obtenir un cautionnement est sa situation financière. Seules les entreprises bien dotées en capitaux permanents, rentables et disposant de ressources suffisantes pour effectuer le travail se qualifient pour obtenir un cautionnement. Comme il ne s'agit pas d'une assurance, si la caution se voyait obligée de prendre en main l'achèvement du projet, elle s'attendrait ensuite à ce que l'entrepreneur la rembourse et disposerait d'un recours légal envers lui. Cependant, il n'est pas rare que l'entrepreneur soit criblé de dettes et que la caution doive assumer les pertes. Pour ce motif, la caution exige également que les débiteurs de l'entrepreneur cautionné lui donnent des garanties personnelles par le biais d'une entente dans laquelle les débiteurs donnent en gage leurs avoirs personnels pour le cas où la caution doive terminer le projet. Bien que la valeur de ces biens soit dérisoire par rapport à l'ampleur de la perte, cette mesure vise à faire en sorte que les débiteurs aient un intérêt direct à bien gérer financièrement l'entreprise et à ne pas prendre des engagements excédant leur capacité. La caution recouvrera tous ses frais sur les avoirs personnels des débiteurs : il s'agit donc d'une condition très sérieuse qui doit être examinée attentivement par les débiteurs. Comme le constructeur et le propriétaire sont habituellement une seule et même personne, le cautionnement de bonne exécution n'est habituellement pas nécessaire. Toutefois, les gouvernements et les entreprises publiques exigent de plus en plus que les constructeurs se procurent un cautionnement avec des débiteurs de la province afin d'assurer que leurs ressources financières sont suffisantes pour respecter le programme provincial de garantie des maisons neuves.
Liste de contrôle de la variabilité	Les cautionnements offerts sont habituellement semblables car la plupart des cautions utilisent des documents normalisés. Il se peut que la forme varie lorsque celle-ci est imposée par le créancier (le propriétaire du terrain). En outre, les cautions ont chacune leurs propres conditions et exigences financières quant aux avoirs personnels requis et au nombre de ces avoirs, et peuvent imposer ou non l'exigence relative aux avoirs du conjoint.
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs : 43 Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs : 17

Cautionnement *Le cautionnement **N'EST PAS** une forme d'assurance*	
Disponibilité	Une vingtaine de sociétés de cautionnement sont très actives au Canada et vingt-trois autres ont des activités plus restreintes. Chaque fournisseur a ses propres exigences et sa propre tolérance au risque. En règle générale, si la santé financière d'une entreprise est bonne et qu'elle possède de bons capitaux propres, un bon rendement et un bon plan d'affaires, elle trouvera facilement une société prête à la cautionner.

Assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants		
Objet/sommaire	Cette assurance couvre la responsabilité légale des administrateurs et des dirigeants d'une société. Elle couvre aussi la responsabilité de la société d'indemniser ses administrateurs et dirigeants.	
Description	Cette police offre une protection contre les « actes fautifs », généralement définis comme n'importe quel type d'actes posés par un administrateur ou un dirigeant dans le cours normal de ses fonctions et qui cause un préjudice financier aux parties détenant une participation dans la société, notamment les actionnaires, les employés, les fournisseurs, les investisseurs et le public en général.	
Conditions/commentaires	Dans toutes les provinces canadiennes, la loi oblige les administrateurs et les dirigeants à assumer une responsabilité personnelle à différents égards, y compris les pratiques d'emploi et la responsabilité fiduciaire pour les régimes de retraite. Quiconque agit à titre d'administrateur ou de dirigeant d'une société devrait détenir une telle protection.	
Liste de contrôle de la variabilité	Il est nécessaire de faire appel à un courtier expérimenté pour qu'il évalue les besoins précis du constructeur en matière d'assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants.	
Disponibilité en 2004	Nombre total d'assureurs :	17
	Nombre d'assureurs qui acceptent d'assurer les constructeurs :	10

Figure 5.2.1 : Démarrage

€ **Qui devrais-je contacter afin d'obtenir de l'assurance pour un projet de construction résidentielle?**

La seule façon d'obtenir une couverture appropriée pour votre projet et de vous assurer d'obtenir les meilleurs conseils, la meilleure valeur et la meilleure protection est de communiquer avec un courtier d'assurance indépendant qui se spécialise dans le secteur de la construction résidentielle. Consultez les répertoires des membres et des fournisseurs publiés par la ACC ou d'autres associations locales du secteur de la construction résidentielle.

€ **Je suis persuadé que le coût de l'assurance sera très élevé.**

Malheureusement, le coût de l'assurance a augmenté de manière significative entre 2001 et 2003, alors que la disponibilité et la variabilité des polices d'assurance ont diminué. Le terme « onéreux » a une signification différente d'une entreprise à l'autre. Il y a certes un coût associé à l'achat de l'assurance et ce coût fluctuera dans le temps, et parfois de manière significative. Cependant, selon les caractéristiques du projet, les limites et le type de couverture, le coût de l'assurance générale sera d'environ 1 % à 2 % du coût total du projet de construction résidentielle.

€ **Combien de sociétés d'assurance offrent de l'assurance aux constructeurs ?**

En 2004, environ 38 sociétés d'assurance offraient divers types de couvertures d'assurance aux constructeurs.

Figure 5.3 : Sous-traitants et ouvriers

€ Ma société d'assurance me demande toujours si mes sous-traitants sont assurés. Est-ce nécessaire ? Devrais-je exiger que mes sous-traitants soient assurés ?

Les assureurs se renseignent à propos de la couverture des sous-traitants pour s'assurer que, s'ils paient les réclamations à l'égard desquelles un sous-traitant est responsable, ils seront en mesure de recouvrer leurs pertes auprès de l'assureur du sous-traitant.

Les assureurs ne sont pas obligés de se renseigner ainsi, mais la plupart le font car il s'agit d'un élément important pour la rentabilité de l'entreprise, cela peut donc difficilement être évité.

Vous devriez effectivement exiger que vos sous-traitants soient assurés. Si votre sous-traitant cause des pertes, vous devez avoir l'assurance que ces pertes seront couvertes et que le calendrier du projet sera respecté. Si vos sous-traitants ne sont pas assurés, votre entreprise ou votre programme d'assurance devra absorber les pertes causées par les sous-traitants. Même si de telles pertes étaient assurées, vous subiriez toute réduction dans la disponibilité de la couverture ou toute augmentation de la prime qui en résulteraient. Afin de protéger votre entreprise contre toute dépense inutile, il est essentiel d'exiger que vos sous-traitants soient assurés.

€ Quel type d'assurance et quelles limites devrais-je exiger des sous-traitants ?

Nous recommandons que vous exigiez une police d'assurance commerciale de responsabilité civile d'au moins 2 millions de dollars des sous-traitants. Ils devraient également fournir une preuve d'assurance de biens suffisante pour couvrir leurs propres outils, équipement et produits utilisés sur le chantier. Les sous-traitants devraient également avoir une assurance automobile de 2 millions de dollars.

De plus, vous devriez exiger que vos sous-traitants ajoutent votre entreprise à titre d'« assuré additionnel » sur leurs polices d'assurance en ce qui a trait à tout travail effectué par le sous-traitant dans le cadre de vos projets résidentiels. L'avantage de cette exigence est que, si le sous-traitant cause des pertes et que vous êtes nommé à titre de défendeur dans le cadre d'une poursuite, l'assureur de votre sous-traitant assumera votre défense et vous éviterez d'avoir à présenter une demande de règlement à votre propre assureur pour un incident que vous n'avez pas causé.

Enfin, le sous-traitant doit démontrer que sa société d'assurance s'efforcera de vous aviser de tout changement dans la couverture du sous-traitant ou de l'annulation d'une telle couverture. Il ne serait pas raisonnable d'exiger une garantie qu'un avis vous sera remis, car l'assureur du sous-traitant refusera probablement de vous l'accorder. Voir la figure 5.7 pour les exigences relatives au contrat d'assurance.

€ Comment puis-je obtenir la preuve que mes sous-traitants sont assurés et qu'ils demeurent assurés ?

La meilleure preuve est le certificat d'assurance, qui indique toutes les couvertures et les caractéristiques mentionnées dans la question précédente.

Pour plus de sécurité, exigez que le certificat soit signé par la société d'assurance et non par le sous-traitant. De cette manière, si le sous-traitant cause des pertes et que vous êtes nommé à titre de défendeur dans le cadre d'une poursuite, l'assureur du sous-traitant assumera votre défense et vous éviterez d'avoir à présenter une demande de règlement à votre propre assureur pour un incident que vous n'avez pas causé.

Enfin, le sous-traitant doit démontrer que sa société d'assurance s'efforcera de vous aviser de tout changement dans la couverture du sous-traitant ou de l'annulation de ladite couverture. Il ne serait pas raisonnable d'exiger une garantie qu'un avis vous soit remis, car l'assureur du sous-traitant refusera probablement de vous l'accorder. Voir la figure 5.8 pour un modèle de liste de contrôle des certificats d'assurance.

€ Quels sont les risques qui ne sont pas couverts par l'assurance fournie par mes sous-traitants et les architectes ?

De manière générale, vos sous-traitants seront en mesure de couvrir tous les incidents qui ne sont pas couverts par votre propre programme d'assurance. Le principal risque lié aux sous-traitants est la période de garantie. Puisque le sous-traitant ne sera pas couvert par son assureur pour la garantie, il est important de s'assurer qu'il possède les ressources nécessaires pour respecter les exigences de la garantie en vertu du contrat.

La police d'assurance de votre architecte peut ne pas couvrir les erreurs de conception qui n'ont pas encore causé de dommage matériel au projet. Il est important d'effectuer les vérifications nécessaires avant d'entreprendre des travaux de conception.

€ Que puis-je faire si mon sous-traitant refuse de fournir le montant d'assurance que j'exige ?

Si le sous-traitant refuse, vous pouvez toujours décider de ne pas faire affaire avec le sous-traitant. Cependant, cela n'est peut-être pas souhaitable au regard de votre relation avec le sous-traitant, du coût du travail et de la qualité du travail du sous-traitant. Il s'agit d'une question de choix individuel que vous devrez évaluer en tenant compte des circonstances. Les professionnels de l'assurance recommandent que les certificats soient absolument obligatoires.

Figure 5.4 : Assurance de biens

€ On m'a dit que les sociétés d'assurance ne couvriraient pas la valeur totale de mon projet. Est-ce vrai ?

Chaque société d'assurance a ses propres limites de capacité en ce qui a trait à l'assurance de biens. La capacité signifie simplement la limite maximale d'assurance que la société peut offrir à l'égard de biens ou d'un projet en particulier. Si la valeur de votre projet excède la capacité de votre assureur, il ne sera pas en mesure de vous offrir une couverture pour la valeur totale du projet.

Dans ce cas, vous disposez de certaines options. Premièrement, vous pouvez vous informer auprès d'autres sociétés d'assurance. Si leur capacité est encore insuffisante, votre courtier d'assurance peut obtenir une assurance primaire/excédentaire ou une assurance « au prorata » parmi deux ou plusieurs sociétés d'assurance.

Cependant, même en ayant recours au programme d'assurance excédentaire ou partagé, vous pourriez vous retrouver dans la situation où la valeur de votre projet excède la capacité des sociétés d'assurance. Dans un tel cas, vous n'aurez d'autre choix que d'organiser le calendrier de la construction de manière à ce que la valeur de votre risque n'excède pas la limite maximale de votre couverture.

Vous pouvez contribuer à augmenter la capacité de votre assureur de diverses façons. La meilleure façon est d'assurer une excellente sécurité sur le chantier, particulièrement en ce qui a trait à la prévention des incendies. De plus, si vous créez des espaces dans votre plan de construction, par exemple en ne construisant jamais plus de six maisons sans laisser un espace de deux maisons de tous les côtés, votre assureur pourra fournir plus de capacité et vous réduirez ainsi la valeur de votre risque et demeurerez à l'intérieur des limites de capacité, le cas échéant.

€ L'assurance contre les risques des constructeurs couvre-t-elle également les pertes liées à l'interruption des travaux, comme mon assurance de biens ordinaire ?

Oui, les polices d'assurance contre les risques des constructeurs comprennent une forme de couverture contre les pertes liées à l'interruption des travaux, également appelée « couverture des frais accessoires » ou « couverture pour les retards de mise en chantier ». Essentiellement, ces couvertures compenseront vos dépenses additionnelles découlant du retard dans l'achèvement du projet en raison de la perte qui est couverte par la police d'assurance contre les risques des constructeurs. La couverture des frais accessoires couvrira l'ensemble de vos dépenses qui ne sont pas directement liées à la construction elle-même (« les briques et le mortier »), comme les dépenses liées au financement, les frais juridiques et les coûts de la conception. Pour plus de détails sur l'assurance contre les risques des constructeurs, reportez-vous à la figure 5.2.4.

€ Qu'advient-il des dépenses supplémentaires que j'engage en raison d'un retard dans l'achèvement du projet ?

Il n'existe aucune forme d'assurance couvrant le cas où le projet serait complété en retard uniquement parce que vous n'avez pas respecté votre échéancier. Il y a certains types de couvertures spéciales connus sous le nom de « couverture pour retards de mise en chantier » pour les propriétaires et de « couverture des dommages-intérêts contractuels » pour les sous-traitants, ainsi que l'assurance des cas de force majeure et des polices combinées. Ces polices couvriront les retards qui ne découlent pas de dommages matériels couverts par la police contre les risques des constructeurs, mais seulement pour certains sinistres spécifiés. Il est difficile de se procurer de telles polices et le prix en est élevé, sans compter les exigences de souscription très détaillées, comme un examen financier et juridique avant le début du projet.

€ Puis-je obtenir une couverture pour les conditions essentielles du contrat ?

Cette question peut porter à confusion puisqu'elle peut être interprétée de deux façons. Les conditions essentielles et les garanties offertes par le constructeur, comme la garantie du constructeur que la maison sera exempte de toute défectuosité pour une période d'un an, ne sont pas couvertes par les polices d'assurance générale.

Lorsque le constructeur est tenu d'effectuer des travaux sur une maison complétée suivant les dispositions d'une garantie et que ces travaux causent des pertes, par exemple lorsqu'un électricien provoque un incendie, de telles pertes sont couvertes par le programme d'assurance du constructeur, sous réserve des modalités et conditions usuelles de la police.

€ Ma société d'assurance exige que j'accepte de nombreuses « conditions essentielles ». Certaines de ces exigences sont difficiles à respecter. Sont-elles réellement essentielles ?

Les conditions essentielles dont il est question ici sont des promesses que vous faites à votre société d'assurance d'effectuer votre travail d'une certaine façon, en sachant que, si vous ne respectez pas votre promesse, vos pertes ne seront pas couvertes. Par conséquent, ces conditions essentielles sont très importantes et doivent être respectées avec diligence.

Certaines conditions essentielles sont effectivement très onéreuses. Les assureurs sont d'avis que les conditions essentielles sont nécessaires pour s'assurer que les constructeurs prendront certaines précautions afin de prévenir des pertes pouvant être évitées. La lourdeur des conditions essentielles place le constructeur dans la position où son plus grand intérêt est de protéger le projet.

Les conditions essentielles ne procurent aucun avantage au constructeur. Par conséquent, vous devriez éviter ces conditions essentielles autant que possible. Si votre assureur exige trop de garanties assorties de conditions qui ne sont pas satisfaisantes pour vous, vous devriez obtenir des cotations d'autres assureurs. Dans certains cas, il est plus avantageux de payer une prime plus élevée en contrepartie d'un nombre de conditions essentielles moins élevé.

Finalement, vous serez tenu d'accepter un certain nombre de conditions essentielles afin d'obtenir une couverture d'assurance. Nous vous recommandons de bien lire, comprendre et respecter ces conditions pendant toute la durée de votre projet.

Figure 5.5 : Assurance responsabilité civile

€ **Quel montant d'assurance responsabilité civile devrais-je souscrire pour mon entreprise ?**

Il est difficile de recommander un montant spécifique d'assurance responsabilité civile car il est impossible de prévoir l'ampleur que pourraient prendre les pertes. En règle générale, il est préférable d'obtenir la plus grande couverture possible à un coût abordable. Votre courtier d'assurance peut vous aider à faire ce choix.

Il est également souhaitable d'obtenir de l'information « de base » et de savoir quelles sont les limites maximales et moyennes d'assurance responsabilité civile qui sont souscrites par des sociétés ayant la même taille et le même type d'entreprise que la vôtre. Votre courtier en assurance possède ces renseignements.

€ **Ma police d'assurance responsabilité civile couvrira-t-elle les sous-traitants et les ouvriers ?**

Votre assurance responsabilité civile couvrira la responsabilité du fait d'autrui découlant des travaux et des opérations effectués par vos sous-traitants. En d'autres termes, votre police vous protège des travaux effectués par vos sous-traitants, mais elle ne couvre pas vos sous-traitants qui doivent souscrire leur propre police d'assurance.

€ **Qu'est-ce que la « responsabilité contractuelle » ? Est-ce que cela signifie que je suis couvert pour l'ensemble des obligations assumées en vertu du contrat ?**

L'assurance responsabilité contractuelle couvre les dommages matériels ou les dommages corporels dont vous êtes responsable en raison des obligations que vous assumez en vertu d'un contrat, mais ne couvre pas la responsabilité qui découle de votre négligence. L'élément important est qu'il doit s'agir de dommages corporels ou matériels. Les pertes financières pures et les litiges contractuels ne sont pas couverts.

Vous pourriez ne pas être couvert pour tous les contrats. Il est important de vérifier votre police d'assurance et de déterminer si la responsabilité contractuelle s'applique uniquement à l'égard des « contrats assurés », des « contrats prévus » ou de la « responsabilité contractuelle globale ».

€ **Qu'est-ce qu'une « assurance de responsabilité civile–chantier » ? Devrais-je souscrire une telle assurance ?**

L'assurance de responsabilité civile–chantier est une assurance de responsabilité civile pour un projet unique qui prévoit des limites de responsabilité pour ce projet spécifique sur une base primaire et qui couvre tous les participants au projet, y compris les propriétaires, les entrepreneurs, les sous-traitants et les consultants, pour les risques de responsabilité civile générale. Le principal avantage de cette assurance est que les limites de responsabilité s'appliquent spécifiquement au contrat et, par conséquent, les limites globales ne sont pas touchées par les pertes subies dans d'autres projets à l'égard desquelles les participants peuvent être responsables.

La nécessité d'une assurance chantier varie selon chaque situation. Veuillez consulter votre courtier en assurance pour déterminer vos besoins spécifiques.

Les principaux avantages de cette assurance sont de savoir que tous les participants sont couverts, que les limites s'appliquent seulement à votre projet et que vous évitez le fardeau administratif d'avoir à obtenir et vérifier les certificats de tous vos sous-traitants. Pour plus de détails sur l'assurance de responsabilité civile-chantier, veuillez vous reporter à la figure 5.2.4.

€ **Quels sont les « risques après travaux » ?**

Les « risques après travaux » correspondent aux risques de pertes liées aux travaux que vous effectuez après l'achèvement de tels travaux, à condition que les travaux soient effectués à l'extérieur de vos locaux.

Figure 5.6 : Présentation d'une demande de règlement

€ **Si je présente une demande de règlement, serai-je en mesure d'obtenir de l'assurance au prochain renouvellement ?**

Malheureusement, il n'y a aucune réponse définitive à cette question. Si vous ne présentez qu'une seule demande de règlement, nous ne voyons pas pourquoi votre programme d'assurance ne serait pas renouvelé l'année suivante. Les assureurs comprennent que des demandes de règlement seront présentées et que le but de l'assurance est d'utiliser les primes payées par plusieurs pour couvrir les pertes de quelques-uns.

€ **Quelle sera l'incidence d'une demande de règlement sur mes primes ?**

Vos primes ne devraient pas augmenter de manière significative en raison d'une demande de règlement au cours d'une période donnée de trois ans ou plus. Vous pourriez ne faire qu'une seule demande de règlement et constater que vos primes ont augmenté au moment du renouvellement, mais cette augmentation pourrait n'être que le reflet des tendances en matière de souscription et de réclamations à l'échelle de l'industrie, et non le résultat de votre réclamation en particulier.

Toutefois, si vous subissez plusieurs pertes, les assureurs pourraient conclure que votre entreprise n'exerce pas de mesures suffisantes de prévention des pertes. Dans ces circonstances, il est plus probable que l'assureur annulera votre programme lors du renouvellement car, en l'absence de mesures de contrôle appropriées, d'autres demandes de règlement seront présentées. Les réclamations fréquentes nuisent à la possibilité d'utiliser les primes payées par plusieurs pour couvrir les pertes de quelques-uns.

En acceptant des franchises raisonnables et en faisant de la prévention des pertes, vous diminuerez les probabilités d'avoir à présenter une demande de règlement, ce qui vous permettra d'obtenir les meilleurs taux possibles.

€ **Devrais-je assumer mes propres pertes lorsqu'elles ne sont pas beaucoup plus élevées que le montant de ma franchise ?**

En théorie, si vous avez souscrit une police d'assurance et que vous subissez une perte qui est couverte par la police, vous ne devriez pas assumer celle-ci car autrement vous allez à l'encontre du but poursuivi en souscrivant cette police d'assurance.

Par contre, comme nous l'avons mentionné à la question précédente, la fréquence des réclamations peut avoir un effet négatif sur votre capacité d'obtenir de l'assurance à un prix raisonnable. Par conséquent, si votre perte est seulement légèrement supérieure à votre franchise, et que vous pouvez absorber cette perte sans subir de pression financière importante, vous devriez effectivement absorber cette perte puisque cela sera plus avantageux pour vous à long terme.

Dans de telles circonstances, vous devriez considérer augmenter votre franchise et tirer davantage profit d'une réduction de primes associée à l'augmentation de la franchise. Si vous êtes disposé de toute façon à absorber un certain niveau de pertes, il est préférable d'établir votre franchise à ce niveau. Lorsque vous aurez fait cela, il sera ensuite préférable de soumettre toutes les pertes à votre assureur. Ainsi, le nombre de pertes admissibles sera beaucoup moins élevé et votre dossier d'assurance sera protégé.

€ **Pourquoi mon programme d'assurance serait-il touché par la perte causée par le sous-traitant ?**

Si votre programme d'assurance couvre la perte causée par votre sous-traitant, votre programme sera touché en raison du fait que vous y avez recours pour vous protéger de la responsabilité du fait d'autrui.

Vous pouvez éviter cela en vous assurant que vos sous-traitants sont assurés et que vous êtes ajouté comme assuré additionnel sur leur police d'assurance. Ainsi, l'assureur de votre sous-traitant vous protégera contre la responsabilité du fait d'autrui et votre dossier d'assurance demeurera intact.

€ **Qu'advient-il si mon sous-traitant reçoit une réclamation mais qu'il n'est pas assuré ? Comment puis-je me protéger ?**

Votre police d'assurance responsabilité civile vous protège pour la responsabilité du fait d'autrui résultant de la négligence de vos sous-traitants. Vous serez protégé, mais votre sous-traitant ne le sera pas.

Les exigences en matière d'assurance ne peuvent être trop strictes, car l'assureur pourrait s'objecter et des primes additionnelles inutiles et des coûts contractuels connexes pourraient en découler. Des exigences trop contraignantes pourraient dissuader les parties contractantes de conclure une entente. Par contre, si les exigences en matière d'assurance ne sont pas suffisamment rigoureuses, les risques pourraient ne pas être couverts adéquatement. Le tableau suivant présent certaines options pour le propriétaire en ce qui a trait aux exigences d'assurance.

Figure 5.7 : Exigences d'assurance

Options pour resserrer les exigences du contrat d'assurance					
Point	Objectif	Tiers	Exigences standard	Exigences strictes	Exigences rigoureuses
Divulgation des franchises	Permet de s'assurer que les franchises sont abordables pour tous les participants	Tous les participants	Établir une franchise maximale, comme 1 % du prix du contrat	Établir une fourchette de franchises acceptables	Établir un montant de franchise maximum très bas
Renonciation à la subrogation	Les parties contractantes consentent à ne pas être subrogées dans leurs droits à l'égard des pertes causées par l'une d'entre elles sur le chantier	Assureur	La responsabilité est solidaire et la subrogation est univoque	La responsabilité est solidaire, avec renonciation bilatérale du droit à la subrogation	La responsabilité est conjointe et par conséquent aucune renonciation n'est requise
Avis d'annulation	Permet de s'assurer que le détenteur du certificat recevra un avis d'annulation	Assureur	Fournir l'avis dans la mesure du possible	Fournir un préavis de 30 jours dans la mesure du possible	Garantie de fournir un préavis de 30 jours
Preuve d'assurance	Permet de s'assurer que tous les participants sont assurés	Aucune	Certificat fourni	Certificat fourni avant que l'accès au chantier soit accordé	Certificat fourni comme condition pour libérer les retenues d'entretien
Acceptabilité des assureurs	Permet de s'assurer qu'un assureur respecte les normes de sécurité financière	Assureur	Cote A- ou meilleure accordée par A. M. Best	Cote A ou meilleure accordée par A. M. Best	Cote A+ ou meilleure accordée par A. M. Best
Assuré additionnel	Assure la défense d'une partie contractante en cas de responsabilité du fait d'autrui	Assureur	Assuré additionnel en ce qui a trait aux activités ou au travail effectués par l'assuré nommé	Assuré additionnel	Assuré « nommé » additionnel
Responsabilité contractuelle	Permet de s'assurer que la partie contractante a la couverture nécessaire pour la responsabilité assumée	Assureur	Responsabilité contractuelle	Responsabilité contractuelle globale	S/O

Options pour resserrer les exigences du contrat d'assurance					
Point	Objectif	Tiers	Exigences standard	Exigences strictes	Exigences rigoureuses
Responsabilité professionnelle	Permet de s'assurer que la partie contractante est assurée pour les erreurs de conception	Aucune	Preuve d'assurance par certificat	Preuve d'assurance, y compris le coût pour remédier aux erreurs en l'absence de dommages matériels	Preuve d'assurance d'une partie qui n'a pas participé au travail de conception pour le projet
Limites	Permet de s'assurer que la couverture est suffisante pour couvrir les risques	Aucune	2 000 000 $	5 000 000 $	10 000 000 $ ou plus

Il est important d'obtenir une preuve d'assurance de toutes les parties contractantes. Cela permettra de vous assurer que les responsabilités assumées par l'architecte, l'ingénieur ou l'entrepreneur en vertu de contrats de non-responsabilité peuvent être garanties sur le plan financier. Bien que les exigences puissent varier selon le projet, la figure 5.8 est une liste de contrôle pour les certificats d'assurance qui pourrait vous être utile :

Figure 5.8 : Liste de contrôle pour les certificats d'assurance

Liste de contrôle pour les certificats d'assurance		
Oui	Non	
		Formule de certificat du propriétaire utilisée
		Copie originale signée reçue
		Copie reçue par télécopieur (peut accéder au chantier si la copie originale est envoyée par la poste)
		L'assureur s'est vu attribuer une cote A- ou meilleure par A. M. Best
		La responsabilité civile générale est un formulaire d'événement
		La limite applicable à la responsabilité civile générale est de 2 millions de dollars par événement
		La responsabilité civile générale comprend : Responsabilité civile de l'employeur : 2 000 000 $ Responsabilité contractuelle : 2 000 000 $ Responsabilité civile pour préjudice corporel : 2 000 000 $
		Couverture globale pour l'achèvement des travaux : 2 000 000 $
		Couverture globale générale : 5 000 000 $
		Assurance automobile – responsabilité civile des propriétaires et des non-propriétaires : 2 000 000 $
		Assurance aviation/maritimes – responsabilité civile des propriétaires et des non-propriétaires : 2 000 000 $ (s'il y a lieu)
		Assurance tous risques de l'entrepreneur couvrant l'équipement possédé, usagé et loué requis pour la prestation des services prévus au contrat
		La description des opérations comprend le code et le nom du projet ; le propriétaire est nommé comme assuré additionnel sur les polices d'assurance automobile et de responsabilité civile générale commerciale
		Le détenteur du certificat est ajouté à titre d'assuré additionnel en ce qui a trait à la responsabilité découlant du travail effectué par le fournisseur du certificat
		Préavis de 30 jours au détenteur du certificat concernant l'annulation ou un changement important dans les risques

Annexe A

Inventaire des risques Marsh

RISQUES EXTERNES

- Disponibilité des capitaux
- Concurrence
- Besoins de la clientèle
- Maladie
- Économie
- Marchés financiers
- Industrie
- Juridiques
- Catastrophe naturelle
- Réglementaires
- Relations avec les actionnaires
- Souverains/politiques
- Innovation technologique
- Terrorisme

RISQUES INTERNES

Stratégiques	Opérationnels				Financiers
	Processus				
• Marque de commerce/ image • Modèle d'entreprise • Propriété intellectuelle • Marché • Structure de l'organisation • Durée de vie des produits • Attribution des ressources	• Alignement • Interruption des activités • Capacité • Réaction au changement • Conformité • Engagement contractuel • Satisfaction de la clientèle • Durée du cycle	• Modes de prestation • Efficacité • Environnement • Santé et sécurité • Gestion des connaissances • Mesures • Partenariat	• Écart de rendement • Sécurité physique • Développement des produits • Responsabilité liée aux produits • Défaillance des produits/services • Prix des produits/ services	• Gestion des relations • Mise en œuvre de la stratégie • Approvisionnement • Chaîne d'approvisionnement • Traitement des opérations	• Liquidités • Garantie • Marchandises • Concentration • Contrepartie • Crédit • Défaut • Avoir propre • Instruments financiers • Devises • Taux d'intérêt • Liquidité • Modèle • Coûts d'opportunité
	Information de la direction	**Capital humain**	**Intégrité**	**Technologie**	
	• Information comptable • Budget et prévisions • Exhaustivité/ exactitude • Rapports financiers • Évaluation des placements • Fonds de retraite • Déclaration réglementaire • Imposition	• Responsabilité • Ouverture au changement • Communications • Compétences/aptitudes • Liberté d'action • Embauche/rétention • Leadership • Impartition • Incitatifs au rendement • Planification de la relève • Formation/développement	• Conflits d'intérêts • Fraude par des employés • Prise de décisions éthiques • Actes illégaux • Fraude par la direction • Réputation • Fraude par des tiers • Actes non autorisés	• Accès • Disponibilité • Capacité • Intégrité des données • Commerce électronique • Infrastructure • Pertinence • Fiabilité	

Industrie de la construction résidentielle – RISQUES SPÉCIFIQUES

Élaboré conjointement avec les spécialistes du risque de MMC.

Annexe A

Inventaire des risques Marsh

RISQUES EXTERNES

• Disponibilité des capitaux • Concurrence • Besoins de la clientèle	• Maladie • Économie • Marchés financiers	• Industrie • Juridiques • Catastrophe naturelle	• Réglementaires • Relations avec les actionnaires • Souverains/politiques	• Innovation technologique • Terrorisme

RISQUES INTERNES

Stratégiques	Opérationnels				Financiers
	Processus				
• Marque de commerce/ image • Modèle d'entreprise • Propriété intellectuelle • Marché • Structure de l'organisation • Durée de vie des produits • Attribution des ressources	• Alignement • Interruption des activités • Capacité • Réaction au changement • Conformité • Engagement contractuel • Satisfaction de la clientèle • Durée du cycle	• Modes de prestation • Efficacité • Environnement • Santé et sécurité • Gestion des connaissances • Mesures • Partenariat	• Écart de rendement • Sécurité physique • Développement des produits • Responsabilité liée aux produits • Défaillance des produits/services • Prix des produits/ services	• Gestion des relations • Mise en œuvre de la stratégie • Approvisionnement • Chaîne d'approvisionnement • Traitement des opérations	• Liquidités • Garantie • Marchandises • Concentration • Contrepartie • Crédit • Défaut • Avoir propre • Instruments financiers • Devises • Taux d'intérêt • Liquidité • Modèle • Coûts d'opportunité
	Information de la direction	**Capital humain**	**Intégrité**	**Technologie**	
	• Information comptable • Budget et prévisions • Exhaustivité/ exactitude • Rapports financiers • Évaluation des placements • Fonds de retraite • Déclaration réglementaire • Imposition	• Responsabilité • Ouverture au changement • Communications • Compétences/aptitudes • Liberté d'action • Embauche/rétention • Leadership • Impartition • Incitatifs au rendement • Planification de la relève • Formation/développement	• Conflits d'intérêts • Fraude par des employés • Prise de décisions éthiques • Actes illégaux • Fraude par la direction • Réputation • Fraude par des tiers • Actes non autorisés	• Accès • Disponibilité • Capacité • Intégrité des données • Commerce électronique • Infrastructure • Pertinence • Fiabilité	

Industrie de la construction résidentielle – RISQUES SPÉCIFIQUES

Élaboré conjointement avec les spécialistes du risque de MMC.

Annexe B

Inventaire des risques du secteur de la construction résidentielle

Risques liés à la gestion des biens : pertes, dommages ou destruction de biens matériels	Impact	3
Risque de perte catastrophique	Événement d'origine non naturelle ayant une incidence importante sur l'achèvement du projet.	
Risque d'accidents sur le chantier	Dommages involontaires causés au chantier de construction et/ou au matériel de base pouvant retarder ou empêcher l'achèvement du projet.	
Risque de fraude par des employés ou des tiers	Activités frauduleuses commises par des employés, des clients, des fournisseurs, des agents, des courtiers ou des tiers à l'encontre du constructeur en vue d'obtenir un gain personnel (exemple : vol de biens matériels, d'actifs financiers ou d'informations), pouvant entraîner des pertes financières pour le constructeur.	
Risque de force majeure	Défaut de prévoir adéquatement les situations de force majeure et de s'y préparer pouvant nuire à la capacité du constructeur de respecter les délais et d'achever un projet.	
Risque lié à la propriété intellectuelle	Mauvaise conservation et protection des dossiers (plan de gestion, certificats, levés d'arpentage, données sismiques, données électroniques, etc.).	
Risque de catastrophe naturelle	Acte de la nature (feu, eau, vent, tremblement de terre, température, etc.) ayant une incidence importante sur l'achèvement du projet.	
Risque lié à la chaîne d'approvisionnement	Incapacité d'acquérir, de transporter ou d'utiliser les matériaux et l'équipement nécessaires en temps opportun, au lieu indiqué et à un coût convenable (y compris les dommages matériels subis par les fournisseurs qui retardent ou empêchent la livraison), pouvant entraîner un retard et des coûts supplémentaires.	
Risque de dommages matériels occasionnés à des tiers	Dommages matériels occasionnés à des tiers sur le chantier (usine et équipement de l'entrepreneur) pouvant causer un préjudice financier et retarder les travaux de construction.	

Risques liés à la gestion des biens : pertes, dommages ou destruction de biens matériels	Impact 3
Risque de vandalisme et de terrorisme	Actes de vandalisme, de terrorisme ou de sabotage, manifestations ou vols pouvant entraîner un arrêt de travail ou des obligations inacceptables.

Risques financiers : répercussions financières sur la société	Impact 3
Risque lié à l'intégration des biens acquis	Incapacité d'intégrer les nouveaux biens dans les processus, les systèmes et la culture d'entreprise du constructeur pouvant être à l'origine de pratiques de mise en œuvre des stratégies inefficaces et improductives.
Risque budgétaire	Planification, budget et prévisions inefficaces attribuables à des conseils erronés ou à des processus inadéquats (les structures de prix à terme, par exemple) pouvant nuire à la capacité de la direction de communiquer les objectifs financiers de l'entreprise et d'évaluer le rendement réel.
Risque lié à la disponibilité des capitaux	Incapacité de rassembler un capital suffisant pouvant empêcher le constructeur d'atteindre ses objectifs d'aménagement, d'achat ou de construction.
Risque lié aux mouvements de trésorerie et aux liquidités	Manque de liquidités pouvant empêcher le remboursement de la dette et le respect d'autres obligations opérationnelles.
Risque de crédit (défaut)	Incapacité d'évaluer adéquatement la solvabilité des contreparties, des fournisseurs ou d'autres parties importantes entraînant un risque de défaut ou d'inexécution.
Risque de crédit et risque lié aux sûretés	Niveau de solvabilité inadéquat des prêteurs, des entrepreneurs, des fournisseurs, etc. pouvant créer des obligations imprévues.
Risque de non-conformité aux conditions des prêts	Défaut de se conformer aux clauses restrictives d'un contrat de prêt pouvant avoir des répercussions négatives (retrait d'un emprunt, incapacité de trouver de nouvelles sources de financement, taux d'intérêt élevés, etc.).
Risque lié à la diligence raisonnable	Manque de diligence raisonnable dans l'acquisition des biens pouvant entraîner de mauvaises décisions d'investissement ou un faible rendement du capital investi.
Risque de taux d'intérêt	Incapacité de gérer efficacement le coût du capital pouvant mettre en péril la viabilité financière des projets du constructeur.
Risque lié aux partenaires	Défaut de choisir des partenaires compétents partageant une vision commune, de structurer des relations de partenariat efficaces et de définir et contrôler les attentes et le rendement des partenaires pouvant restreindre la capacité de ceux-ci d'aider à atteindre les objectifs stratégiques du constructeur.
Risque lié au prix des services publics	Fluctuations des prix pouvant générer des coûts de production inacceptables.

Risques liés à la gestion générale	Impact 3
Risque lié à la marque	Dégradation ou perte de la valeur propre de l'entreprise ayant un impact sur son image et sur la demande de ses produits et services.

Risques liés à la gestion générale	Impact	3
Risque d'interruption des travaux	Incapacité de prévoir efficacement les interruptions d'activités et de s'en rétablir pouvant nuire à la capacité du constructeur de respecter les délais et d'achever un projet.	
Risque de modification des commandes	Défaut de transférer adéquatement la responsabilité des commandes rectificatives et d'en faire le suivi pouvant entraîner des modifications non autorisées et coûteuses.	
Risque lié à la communication	Incapacité de communiquer et de faire un suivi des projets de construction en région éloignée ou répartis sur plusieurs chantiers.	
Risque lié à la conception et à l'ingénierie	Faiblesses de conception ou d'ingénierie pouvant avoir une incidence importante sur le calendrier des travaux ou sur la capacité opérationnelle optimale.	
Risque lié aux contrats	Défaut d'exécuter et de gérer efficacement les contrats pouvant donner naissance à des obligations imprévues et inacceptables ou causer l'inexécution par d'autres parties.	
Risque lié à l'exécution par l'entrepreneur	Indisponibilité des entrepreneurs, exécution inadéquate par les entrepreneurs (sous-traitants de tous niveaux) et/ou pénurie de main d'œuvre spécialisée causant des retards, des matériaux de qualité inférieure aux normes, des variations inacceptables par rapport aux plans et aux devis ou des dépassements de coûts.	
Risque de dépassement des coûts	Dépenses engagées dépassant le plafond acceptable pour un projet (compte non tenu des situations d'urgence) pouvant diminuer le rendement du capital investi ou nuire à l'achèvement du projet.	
Risque économique	Risque de fluctuations attribuables à la conjoncture économique générale et aux changements des conditions du marché local (prix des marchandises, permis de bâtir, taux d'intérêt, mises en chantier, niveaux d'emploi, disponibilité et coût de la main d 'œuvre, confiance des consommateurs, etc.).	
Risque d'estimation	Appréciation inexacte du financement du projet, du calendrier, des lois ou de l'arpentage pouvant entraîner un manque de capital ou retarder l'exécution des travaux.	
Risque lié aux ressources humaines	Incapacité d'attirer, de former et de fidéliser des gens compétents pouvant réduire la capacité du constructeur à exécuter, gérer et surveiller les principales activités.	
Risque lié à la concurrence dans le secteur	Incapacité de reconnaître les actions, les produits ou les services des concurrents et d'y réagir pouvant nuire à l'avantage concurrentiel de l'entreprise sur le marché.	
Risque lié aux relations de travail	Grèves ou autres actions collectives qui interrompent les activités ou nuisent à l'atteinte des objectifs. Les restrictions prévues par les conventions collectives peuvent restreindre la flexibilité de l'employeur sur le plan des opérations et des ressources humaines.	
Risque lié à l'exécution et à l'achèvement des travaux	Fonds insuffisants pour achever à temps une partie ou la totalité du projet.	
Risque lié à la mesure du rendement	Absence de mesures du rendement bien définies et incapacité de rassembler les informations nécessaires pouvant nuire à la capacité de la direction de contrôler les niveaux de rendement des personnes et le rendement général de l'entreprise.	
Risque lié à la répartition du risque	Incapacité ou omission involontaire de transférer le risque à un tiers viable pouvant résulter en une exposition désavantageuse pour le constructeur.	

Risques liés à la gestion générale	Impact 3
Risque de retard du projet	Défaut de respecter les dates fixées ou le calendrier établi pour le projet pouvant se traduire en un mauvais rendement du capital investi.
Risque lié au choix du terrain	Incapacité de trouver et d'acquérir des terrains convenables pouvant nuire à la capacité du constructeur à atteindre ses objectifs d'aménagement.
Risque lié à la fourniture des services publics	Incapacité de prévoir adéquatement les services publics nécessaires et de se les procurer pouvant conduire à l'utilisation d'un carburant peu économique pour la production d'énergie.

Risques pour le personnel : dommages corporels causés aux employés ou à des tiers	Impact 3
Risque lié à la santé et à la sécurité	Défaut de promouvoir et de protéger adéquatement la santé et la sécurité des employés et des entrepreneurs pouvant causer des blessures ou la mort, immédiates ou futures, aux employés sur le chantier.
Risque lié à la sécurité sur le chantier	Lacunes dans les procédures et les consignes de sécurité sur le chantier (manipulation de substances toxiques, visites du chantier et milieu de travail non contrôlé en région éloignée) à l'origine de blessures imprévues causées à des employés, des entrepreneurs ou des tiers.
Risque de blessures à des tiers	Incapacité de prévoir, de prévenir et d'atténuer efficacement les risques de blessures causées à des tiers (intrus, voisins, etc., à l'exclusion des entrepreneurs) pouvant se traduire en des obligations inacceptables pour le constructeur.

Risques liés aux produits et services : dommages matériels ou pertes financières découlant de produits ou services	Impact 3
Risque d'insatisfaction de la clientèle	Incapacité de bien comprendre et remplir les désirs des clients pouvant causer un service de qualité inférieur et provoquer la perte ou le mécontentement de clients.
Risque de défaillance de produits ou services	Produits, matériaux ou services défectueux ou non conformes exposant le constructeur à des plaintes de clients, à des réclamations, à des réparations sur le terrain, à des retours, à des réclamations au titre de la garantie du produit, à des litiges et à des pertes de revenu, de parts de marché ou de réputation.

Risques liés à la conformité : défaut de conformité aux lois, systèmes et protocoles	Impact 2
Risque d'actes illégaux	Actes illégaux commis par les directeurs ou par les employés et exposant le constructeur à des amendes ou des sanctions, ou à la perte de clients, de bénéfices, de réputation, etc.
Risque de modification des lois et règlements	Modifications apportées aux lois et aux règlements, notamment aux lois et règlements environnementaux, pouvant avoir un effet négatif sur le modèle d'exploitation du constructeur.
Risque juridique et réglementaire	Défaut de se conformer aux lois et aux règlements, notamment aux lois et règlements environnementaux, pouvant entraîner des amendes et des pénalités, occasionner des retards, créer des conditions de travail non sécuritaires ou avoir un effet négatif sur la réputation du constructeur.

Risques liés à la conformité : défaut de conformité aux lois, systèmes et protocoles	Impact	2
Risque lié aux permis	Défaut d'obtenir les permis nécessaires pouvant entraîner des retards, des amendes, des pénalités et des sanctions.	

Risques environnementaux : dommages à l'environnement découlant des activités, de l'occupation des logements ou de l'aménagement	Impact	2
Risque de changement de l'état du sol	Changement imprévisible de l'état du sol entraînant des risques d'estimation et/ou des retards dans les activités préalables ou postérieures à la construction.	
Risque lié au passé environnemental	Héritage environnemental de mauvaises pratiques ou d'usages antérieurs du terrain (dépotoirs, terrains problématiques, acquisition d'activités) pouvant empêcher le constructeur d'atteindre ses objectifs d'aménagement.	
Risque de pollution	Rejet accidentel de substances dangereuses ou contaminantes par inadvertance lors d'activités habituelles (exemple : fuite de carburant d'un réservoir) pouvant causer des dommages à l'environnement (la dispersion du sol ou le mouvement des sédiments, par exemple) causant une responsabilité financière importante.	

Risques liés à la technologie	Impact	2
Risque lié aux technologies de l'information	Systèmes et infrastructure de l'information désuets ou inadéquats pouvant empêcher le constructeur de traiter avec exactitude les renseignements essentiels à la prise de décisions commerciales et de diriger efficacement ses activités.	
Risque lié à la performance de la technologie	Défaut de performance des outils technologiques pouvant nuire à la viabilité financière du projet.	
Risque de changements technologiques	Incapacité de prévoir l'émergence de nouvelles technologies et de s'y adapter pouvant nuire à la viabilité du modèle d'exploitation du constructeur.	

Annexe C

Glossaire

Nous vous proposons de prendre quelques instants pour vous familiariser avec les termes et expressions énumérés ci-dessous. Ce glossaire vous aidera à comprendre les termes utilisés dans le guide.

Règlement final (*Accord and Satisfaction*)

Expression du droit des contrats qui s'emploie dans le cas où une partie qui a respecté toutes ses obligations en vertu du contrat accepte une certaine forme de compensation de l'autre partie (généralement une somme d'argent de moindre valeur) au lieu de forcer l'autre partie à exécuter ses obligations découlant du contrat.

Tous risques

Il s'agit de l'assurance des biens offrant la plus grande protection. Ce type de police couvrira toute perte qui n'est pas exclue. Plutôt que d'énumérer tous les risques couverts en vertu de la police, celle-ci contient seulement une liste de risques qui ne sont pas couverts. Cette liste sera séparée en biens et en risques qui ne sont pas couverts.

Montant assuré

Cette expression s'entend de la valeur totale des biens assurés par un assureur et qui peuvent être détruits par un seul sinistre. Par exemple, deux édifices d'une valeur de 2 500 000 $ chacun situés à 10 mètres l'un de l'autre constitueraient un montant assuré de 5 000 000 $. Cela s'explique par le fait qu'un incendie pourrait potentiellement se propager d'un édifice à l'autre, causant ainsi une perte unique de 5 000 000 $.

Limite globale annuelle

Lorsqu'une police prévoit une limite globale annuelle de responsabilité civile, cela signifie qu'en plus d'une limite de couverture s'appliquant à chaque sinistre individuel, il y a également une limite qui s'applique à l'ensemble des pertes combinées se produisant

au cours d'une seule période couverte par la police. Par exemple, si votre police d'assurance responsabilité générale comporte une limite de 2 000 000 $ et une limite globale de 5 000 000 $, vous êtes couvert jusqu'à concurrence de 2 000 000 $ pour une réclamation donnée, mais vous ne pouvez réclamer plus de 5 000 000 $ au cours d'une seule période couverte par la police.

Police sur la base des réclamations

Une police d'assurance de responsabilité civile sur la base des réclamations énonce qu'une perte doit se produire et être déclarée à l'assureur au cours d'une période spécifique. Cette période spécifique débutera à une date limite de rétroactivité et se terminera généralement 30 jours ou 60 jours après l'expiration de la police. Dans certains cas, il est possible de prévoir une période de déclaration plus longue. La date limite de rétroactivité et la date de prise d'effet peuvent être la même, ou la date limite de rétroactivité peut être une autre date qui est généralement la date à laquelle l'assuré a souscrit initialement sa police sur la base des réclamations.

Risques après travaux

Constituent des « risques après travaux » les blessures corporelles ou les dommages matériels causés par les défauts réels ou allégués de travaux mal exécutés, lorsque de tels blessures ou dommages se produisent à l'extérieur des locaux appartenant à l'assuré ou qui sont sous son contrôle. Ce type de risque est couvert par une police d'assurance responsabilité générale.

Dommages indirects

Les dommages subis en raison ou en conséquence de dommages matériels directs sont des dommages indirects. Par exemple, vous êtes propriétaire d'un petit immeuble commercial qui est détruit par un incendie, les dommages à l'édifice causés par l'incendie sont des dommages matériels directs. Vos pertes de revenu locatif découlant de la perte de l'édifice sont des dommages indirects. Vous auriez besoin d'une police d'assurance contre les pertes liées à l'interruption des travaux pour vous protéger contre les dommages indirects.

Franchise

Il s'agit du montant d'une réclamation que vous devrez assumer. Une franchise de 2 500 $ signifie que vous devrez payer les premiers 2 500 $ de toute réclamation valide suivant la police. La société d'assurance paiera tout montant excédant la franchise et qui n'excède pas la limite de la police.

Retards dans l'achèvement des travaux

Lorsqu'un projet de construction n'est pas terminé à la date d'achèvement prévue, il y a un retard dans l'achèvement des travaux. Cela signifie que le projet sera terminé après la date d'achèvement prévue.

Dommages directs

Il s'agit des dommages aux biens découlant directement d'un sinistre. Si une forte tempête de vent provoque l'écroulement d'une rangée de maisons récemment charpentées, les dommages causés aux maisons découleraient directement de la tempête de vent. Les pertes de revenu liées au retard causé par l'obligation d'ériger de nouveau la charpente des maisons seraient des dommages indirects, car ces pertes résultent des dommages causés par la tempête de vent.

Couverture (ou protection) résiduelle

Dans le cadre de l'assurance de responsabilité civile excédentaire, l'expression « protection résiduelle » s'entend de la couverture complémentaire ou excédentaire qui n'est pas comprise dans les polices de base.

Avenant

Il s'agit d'une clause ou d'un contrat ajouté à une police d'assurance. Au moyen d'un avenant, on peut ajouter une couverture, augmenter la couverture existante, enlever une couverture, diminuer une couverture existante, clarifier et définir certains éléments de la police d'assurance. L'avenant a généralement un effet sur les primes et il constitue un addenda à la police qui lie les parties. Lorsqu'un avenant réduit, élimine ou restreint une couverture, vous devrez généralement en signer une copie et la retourner à l'assureur. Cette copie constitue une preuve que vous comprenez les restrictions créées par l'avenant.

Exclusion

L'exclusion vise un risque ou un événement particulier qui n'est pas couvert par la police d'assurance. Les dommages résultant de l'usure progressive d'une pièce d'équipement ne sont pas couverts par une police d'assurance de biens. Par conséquent, « l'usure normale » est une exclusion en vertu de la police.

Retard justifiable

Il s'agit d'un retard dans le calendrier de construction découlant d'un événement qui libère l'entrepreneur de toute responsabilité. Un cas fortuit, comme un tremblement de terre, une grève ou des troubles publics, constitue un exemple de retard justifiable.

Protection contre le feu et garanties annexes

Il s'agit de l'assurance de biens la plus limitée. Elle n'offre qu'une protection contre les risques d'incendie, de foudre et de certaines explosions. De plus, elle offre une protection contre quelques risques supplémentaires, comme les fuites d'appareils de protection contre le feu et les collisions par des véhicules. Elle ne couvre pas les pertes résultant du vol et pourrait ne pas couvrir les actes de vandalisme et les méfaits.

Dommages-intérêts contractuels

Les pertes que subit un entrepreneur parce qu'il n'a pas terminé son contrat à la date prévue sont connues sous l'expression dommages-intérêts contractuels.

Risques énumérés

La police d'assurance de biens qui ne couvre que certains risques prévus est connue sous le nom de « risques énumérés ». Elle offre toute la protection d'une couverture contre le feu et les garanties annexes, en plus d'une protection contre le vol et le vandalisme.

Police sur la base des événements

Dans l'assurance de responsabilité civile générale, la police sur la base des événements s'entend d'une police qui couvre tous les sinistres qui se produisent pendant la période couverte par la police, peu importe le moment où la perte a été découverte ou déclarée.

Sinistre

Un sinistre est un événement qui cause des dommages à vos biens. Par exemple, l'incendie qui se produit sur le chantier d'un projet de construction est un sinistre car il cause des dommages aux biens.

Police d'assurance primaire

Il s'agit de la première police d'assurance de responsabilité civile qui s'appliquera dans le cas d'une réclamation. Si vous avez une police d'assurance de responsabilité civile générale de 1 000 000 $ et une police d'assurance complémentaire de 4 000 000 $, l'assurance responsabilité civile générale est alors la police d'assurance primaire car elle s'appliquera en premier à votre perte. Si votre perte excède 1 000 000 $, votre police d'assurance complémentaire s'appliquera ensuite.

Projet spécifique

Il s'agit d'une police d'assurance souscrite pour un projet et des durées spécifiques et non d'une police d'assurance qui couvre tous les projets sur une base annuelle.

Période de déclaration

Il s'agit du délai dont vous disposez pour déclarer un sinistre après la date d'expiration d'une police. Le sinistre doit s'être produit au cours de la période couverte par la police. Par exemple, la période de déclaration pour une police d'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs est habituellement de 60 jours. Par conséquent, si un événement au cours duquel des pertes ont été subies se produit pendant la période couverte par la police, mais dont vous n'avez connaissance qu'après l'expiration de la police, vous disposerez d'un délai de 60 jours pour déclarer la perte à l'assureur afin qu'elle soit couverte.

Date limite de rétroactivité

Il s'agit d'une date antérieure ou de la même date que la date d'entrée en vigueur de la police d'assurance sur la base des réclamations. Puisqu'une police sur la base des réclamations ne couvre que les pertes subies et déclarées après la date limite de rétroactivité et avant la fin de la police ou de la période de déclaration, la date limite de rétroactivité permet de prolonger la couverture sur une base historique.

Police de base

La police de base est l'assurance de responsabilité civile qui doit être utilisée en entier avant que la police de responsabilité civile excédentaire s'applique. Par exemple, si vous avez une police d'assurance de responsabilité civile excédentaire de 8 000 000 $ et une police d'assurance de responsabilité civile générale de 2 000 000 $, la police d'assurance de responsabilité civile générale est la police de base. Si vous avez une deuxième police d'assurance excédentaire de 10 000 000 $, la première police d'assurance excédentaire de 8 000 000 $ est également une police de base.

Annexe D

Sommaire des 12 conditions essentielles les plus fréquentes en assurance

Nous incluons le libellé des 12 conditions essentielles les plus fréquentes dans le domaine de la construction résidentielle. À la suite de chaque libellé, nous insérons des commentaires et indiquons les points importants qui exigent une attention particulière.

Garantie de surveillance

L'Assuré garantit qu'il retiendra les services d'un vigile pour surveiller le périmètre du chantier de construction sur une base régulière à l'extérieur des heures de travail jusqu'à ce que le projet soit terminé. Aux fins de la présente police d'assurance, la définition de vigile ne comprend pas un employé ou un représentant de l'Assuré.

Cette condition oblige le constructeur à engager un vigile professionnel pour surveiller le chantier pendant toutes les heures en dehors des heures normales de travail afin d'être admissible à la couverture.

Garantie relative aux appareils à flamme nue

L'Assuré garantit que, pendant la construction de présent projet assuré, lorsqu'un réchaud à gaz propane ou un appareil de chauffage à flamme nue est utilisé, l'appareil sera déposé sur une plaque de plâtre ininflammable fixée au mur ou au sol et entourée d'un espace libre d'au moins 3 pieds.

Le constructeur doit respecter ces exigences à la lettre afin de bénéficier de la protection. La difficulté de cette condition est que chaque assureur exigera des spécifications différentes. Si l'Assuré a plusieurs assureurs, la violation de cette garantie peut devenir un problème réel.

Garantie relative aux déchets, rebuts et débris

L'Assuré garantit qu'il ne fera brûler aucun déchet, rebut ou débris sur le chantier de construction. Les déchets, rebuts et débris doivent être enlevés du chantier toutes les 48 heures. Les déchets, rebuts et débris doivent être conservés à une distance d'au moins 20 pieds de la zone de travail et de la zone adjacente, et doivent être retirés de l'immeuble à la fin de chaque jour de travail.

Cette condition semble correspondre à l'entretien normal du chantier. Toutefois, un aspect qui nécessite une attention particulière est le fait que certains assureurs ont incorrectement converti les spécifications au système métrique. Un constructeur nous a rapporté qu'une des conditions exigeait que les déchets soient déplacés à 20 mètres de l'immeuble et non à 20 pieds. Cette condition était impossible à respecter puisque l'immeuble voisin était à moins de 20 mètres.

Garantie relative aux clôtures

L'Assuré garantit que le chantier sera entouré d'une clôture d'au moins 6 pieds et que l'accès sera contrôlé.

Les constructeurs devraient insister pour la suppression de cette condition lorsqu'elle est impossible à respecter. Une seule maison en construction dans une zone urbaine peut et devrait être clôturée. Un chantier de 20 acres situé en banlieue ne peut tout simplement pas être clôturé et contrôlé. Les assureurs commencent à entendre raison.

Garantie relative à l'éclairage du chantier

L'Assuré garantit qu'il maintiendra un éclairage artificiel adéquat sur l'ensemble du site assuré par la présente pendant les heures d'obscurité lorsque cela est possible. Aux fins de la présente clause, les heures d'obscurité sont définies comme étant celles au cours de la période suivant immédiatement l'heure locale officielle d'allumage de l'éclairage jusqu'au terme officiel de ladite période.

L'« heure locale officielle d'allumage de l'éclairage » peut être une question litigieuse et difficile à déterminer. Les termes « lorsque cela est possible » sont ambigus. Cette condition peut, par conséquent, poser problème car il n'est pas indiqué qui (le constructeur ou l'assureur) détermine si « cela est possible ». La clause ne contient pas d'élément de réponse à cette question. Les constructeurs devraient travailler avec leur courtier afin de clarifier le libellé des clauses avant de signer toute condition essentielle.

Garantie relative aux travaux à chaud

L'Assuré garantit qu'un système de permis de travail à chaud est mis en place pour tous les entrepreneurs ou les employés de l'Assuré qui effectuent des travaux à chaud de quelque nature que ce soit, notamment :

a) Matières combustibles. Toute matière combustible portable doit être disposée à au moins 20 pieds de la zone de travail et des zones adjacentes.

b) Vapeurs ou liquides inflammables. Les bidons, les réservoirs et autres conteneurs, et les liquides ou vapeurs explosifs doivent être nettoyés et libres de toute vapeur et de tout liquide explosif ou inflammable avant que des travaux soient effectués sur ceux-ci.

c) Précautions avant travaux. Lorsque cela est possible, la zone de travail devrait être arrosée.

d) Contrôle des étincelles. Des protecteurs de tôle, des couvertures d'amiante ou une autre protection semblable doivent être fournis afin d'éviter que du métal chaud ou des étincelles tombent sur des matières combustibles qui ne peuvent être déplacées.

e) Protection contre le feu. Si les zones dans lesquelles des travaux à chaud sont effectués sont actuellement protégées par un système de gicleurs fonctionnel, les gicleurs de cette zone doivent être fonctionnels pendant le soudage ou le découpage. Des extincteurs ou des tuyaux souples appropriés doivent être conservés près des opérations. L'Assuré doit assigner une personne supplémentaire à l'équipe de soudage ou de découpage dont la seule responsabilité sera de surveiller les étincelles et d'utiliser immédiatement l'équipement d'extinction des feux.

f) Précautions après travaux. Après les travaux, une vérification rigoureuse doit être effectuée pour déceler tout feu couvant dans des endroits éloignés, et une personne doit effectuer une surveillance constante pendant au moins quatre heures.

« Travaux à chaud » signifie :

- *le processus par lequel une ou plusieurs pièces devant être jointes sont chauffées jusqu'au point de fusion et les surfaces chauffées sont fusionnées ;*
- *le processus par lequel une chaleur est appliquée jusqu'à ce que le morceau devant être sectionné, gougé ou percé atteigne la température de luminance, et que le métal soit brûlé en un jet d'oxygène ;*
- *les opérations de meulage générant des étincelles ;*
- *l'utilisation d'un chalumeau lors de l'installation de la toiture ;*
- *Le goudronnage de la couverture.*

Le feu est la principale cause des pertes importantes sur les chantiers de construction résidentiels. La condition qui précède est très détaillée et explicite car elle vise essentiellement les activités qui peuvent causer des incendies sur le chantier. Les constructeurs devraient étudier attentivement la garantie relative aux travaux à chaud et s'assurer que tous les superviseurs et le personnel du chantier connaissent bien les conditions qui s'y rattachent.

Garantie relative aux extincteurs

L'Assuré garantit que du matériel de lutte contre le feu adéquat et des agents extincteurs suffisants sont accessibles et fonctionnels en tout temps. Le nombre d'extincteurs doit être suffisant pour s'assurer de la conformité à la réglementation sur l'indemnisation des accidents du travail applicable dans le lieu où le projet est situé.

Posséder des extincteurs est une question de bon sens et la plupart des constructeurs en posséderaient même en l'absence d'une telle condition. Le problème de cette condition est qu'elle ne laisse aucune place à l'erreur. Si le constructeur oublie les extincteurs même pour une seule journée sur un seul chantier et qu'un sinistre se produit, il ne sera pas couvert.

Garantie relative aux voies d'accès

L'Assuré garantit que des voies d'accès seront maintenues et libres de tout obstacle pour permettre aux camions d'incendie d'entrer sur le chantier et d'accéder à toutes les bornes d'incendie avant d'entreprendre le charpentage.

Cette condition n'est pas explicite, mais elle suggère que les conditions applicables avant le charpentage continueront de s'appliquer jusqu'à l'achèvement du charpentage.

Garantie relative aux bornes d'incendie

L'Assuré garantit que toutes les bornes d'incendie publiques seront fonctionnelles avant d'entreprendre le charpentage.

Les constructeurs devraient s'assurer que la ville peut fournir les bornes d'incendie au besoin. Sur les chantiers où les bornes d'incendie ne sont pas encore fonctionnelles, toute activité de construction doit cesser jusqu'à ce que les conditions de la clause soient respectées.

Garantie relative à l'entreposage des matériaux

L'Assuré garantit qu'aucun matériau de construction ne sera entreposé sur la voie publique.

Il s'agit d'une condition quelque peu inutile puisque aucun constructeur n'entreposerait ses matériaux sur la voie publique. Toutefois, des matériaux pourraient être laissés sur le chemin temporairement, lors de leur chargement ou déchargement de véhicules qui ne

peuvent entrer sur le chantier en raison des conditions du sol et des restrictions de poids. La condition ne prévoit pas d'exceptions pour les situations « temporaires ».

Garantie relative aux sous-traitants

L'Assuré garantit qu'il fera de son mieux pour s'assurer que tous les entrepreneurs et les sous-traitants aient et maintiennent une police d'assurance de responsabilité civile commerciale d'au moins 2 000 000 $ CA pendant toute la durée du projet.

Cette exigence est raisonnable mais nécessite beaucoup d'administration. Le constructeur est tenu de « faire de son mieux » et, par conséquent, l'assureur exigera que des tentatives réelles de vérifier la couverture soient effectuées. L'assureur s'attendra à ce qu'il y ait une forme de pénalité contractuelle contre le sous-traitant, comme une pénalité de non-paiement en l'absence d'un certificat d'assurance valide et à jour.

Garantie relative aux coupe-feu

L'Assuré garantit que, si la couverture vise la construction de huit maisons unifamiliales ou plus sur des lots contigus, les groupes de maisons non finies doivent être séparés par un coupe-feu. Un coupe-feu s'entend d'un lot avec une maison entièrement finie sur ledit lot, ou de deux lots (minimum de 70 pieds) sans structure érigée sur lesdits lots.

LE DÉFAUT DE SE CONFORMER À LA PRÉSENTE CONDITION REND NULLE TOUTE ASSURANCE EN VERTU DE LA PRÉSENTE POLICE.

Habituellement, le défaut de se conformer à une condition essentielle résultera en l'absence de couverture pour la partie de la perte attribuable au défaut. Si un sinistre se produit et qu'il n'a aucun lien avec les termes de la condition non respectée, il sera quand même couvert. Dans le cas d'une garantie relative au coupe-feu, les assureurs déclarent que le défaut de s'y conformer annulera toute protection offerte par la police.

Il s'agit d'une condition très inhabituelle qui contrevient aux pratiques et aux précédents actuels dans l'industrie de l'assurance. Cependant, malgré qu'elle soit injuste et même si un tribunal donnait éventuellement raison au constructeur, l'objectif de la gestion du risque est d'éviter d'aller devant les tribunaux puisque les délais et les coûts surpassent généralement les dommages-intérêts accordés. Par conséquent, les constructeurs devraient être particulièrement prudents à l'égard de toute condition qui prévoit le retrait de toute couverture en cas de non-respect de celle-ci.

Les constructeurs devraient travailler avec leur courtier afin de modifier tout libellé abusif avant de signer une condition essentielle.

Conclusion sur les conditions essentielles

Les conditions essentielles visent plusieurs aspects d'un chantier de construction comportant des risques de perte, soit en raison du feu, de l'intrusion ou de la responsabilité civile. Le libellé des conditions essentielles est de précision variable et

porte parfois à confusion. Malgré tous les efforts de l'assureur, il demeure toujours une certaine ambiguïté.

Par conséquent, même lorsque les constructeurs respectent les conditions essentielles au meilleur de leurs connaissances, une perte peut quand même être refusée par l'assureur. La première étape est de travailler avec le courtier afin d'éliminer le plus grand nombre possible de conditions. Les conditions qui ne peuvent être éliminées doivent être discutées avec l'assureur afin d'en clarifier le libellé et l'objet.

Les conditions essentielles sont de très importantes clauses d'une police d'assurance et ne peuvent avoir qu'un effet négatif sur la couverture. Elles ne présentent aucun avantage pour l'assuré.

Annexe E

Assureurs offrant diverses formes de police d'assurance

L'Étape 2 du présent rapport, qui contient un sommaire des polices d'assurance, indique le nombre d'assureurs qui offrent diverses protections au Canada ainsi que ceux qui offrent spécifiquement de l'assurance aux constructeurs.

Nous incluons ci-dessous une liste d'assureurs qui offrent des services aux constructeurs. Cette liste a été reproduite à partir du *Canadian Underwriter 2004 Statistical Issue*, publié par le Business Information Group, une division de Hollinger Canadian Newspapers L.P.

Certains types de sociétés d'assurance sont exclus de cette liste puisqu'ils ne se rapportent pas au sujet du présent rapport. Ces types d'assureurs sont :

- les sociétés de réassurance ;
- les sociétés d'assurance mutuelle agricole ;
- les assureurs spécialisés en matière de grêle, de crédit, d'hypothèques, de récoltes, de bétail et de voyage ;
- les assureurs directs ;
- les assureurs offrant uniquement de l'assurance aux particuliers ;
- les compagnies d'assurance-vie ;
- les assureurs qui ne souscrivent pas de risques pour les constructeurs.

Le tableau ne présente que les assureurs qui offrent la couverture. Les exigences particulières du marché ne sont pas indiquées. Par exemple, il se peut qu'un assureur qui figure sur cette liste offre une couverture aux constructeurs, mais seulement aux sociétés qui construisent plus de 1 000 maisons par année ou à celles qui en construisent moins de 250 par année.

Assureur	Biens	Risques des constructeurs	Équipement des entrepreneurs	Interruption des travaux	Frais accessoires	Transit	Vols et détournements	Responsabilité civile générale	Responsabilité contractuelle	Responsabilité civile des locataires	Auto – non-propriétaires	Responsabilité civile des employeurs	responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs	Responsabilité civile excédentaire	Responsabilité civile complémentaire	responsabilité civile-chantier / responsabilité civile générale	Responsabilité professionnelle des entrepreneurs	Responsabilité civile des entrepreneurs-pollution	Couvertures spéciales	Automobile	Cautionnements	Responsabilité des administrateurs et dirigeants
ACE INA																						
AIG	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x
Allianz	x			x		x	x	x		x	x	x		x	x				x			
Aviva	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x				x	x	
AXA	x	x		x		x	x	x	x	x	x	x		x	x					x	x	
BI&I	x	x																				
Chubb														x			x				x	x
CNA Canada																x						
Commonwealth														x	x							
Dominion	x			x		x		x		x	x	x		x	x					x		x
Ecclesiastical	x			x																		
Economical	x			x		x	x	x		x	x	x		x	x					x		x
Elliott Spec. Risk									x	x	x					x	x					
Encon		x			x				x	x	x					x	x					
Federated																			x			
GCAN	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x		x	x							x
Gore Mutual																						
Great American		x			x																	x
Guarantee Co.																					x	
ICBC											x			x					x			
ING	x		x	x		x	x	x		x	x	x		x	x				x	x	x	x
Jevco																			x	x	x	

Assureur	Biens	Risques des constructeurs	Équipement des entrepreneurs	Interruption des travaux	Frais accessoires	Transit	Vols et détournements	Responsabilité civile générale	Responsabilité contractuelle	Responsabilité civile des locataires	Automobile – non-propriétaires	Responsabilité civile des employeurs	responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs	Responsabilité civile excédentaire	Responsabilité civile complémentaire	responsabilité civile-chantier / responsabilité civile générale	Responsabilité professionnelle des entrepreneurs	Responsabilité civile des entrepreneurs-pollution	Couvertures spéciales	Automobile	Cautionnements	Responsabilité des administrateurs et dirigeants
Kingsway																		X			X	
Liberty			X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X		X
Lloyd's	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Lombard	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X					X	X	X
MPIC											X			X						X		
Northern Shield	X			X				X		X	X	X										
Optimum																						
Pembridge	X			X																		
Portage																						
Royal	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	X
SGI Corp.	X					X	X	X		X	X	X			X					X		
Travelers								X	X	X	X	X	X	X	X					X		
Wawanesa	X			X				X		X	X									X		
Western Surety																					X	
Winterthur	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X					X		
XL Insurance								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
Zurich	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Total	19	10	10	17	9	15	14	22	15	22	24	19	8	20	18	9	8	10	6	18	17	10

Visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.cmhc-schl.gc.ca

63853